

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 г.

“ТК-ИМОТИ” АД, ЕИК: 128007012, LEI код: 485100QKUD4PL7P9IV45

---

## ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Оповестяване на обща информация за финансовите отчети

Приложения и другата пояснителна информация

ДЕКЛАРАЦИИ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба 2

## ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

---

### Наименование на групата

ТК-ИМОТИ АД

### Съвет на директорите

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член

### Изпълнителен директор

Марин Иванов Стоев

### Съставител

Мила Валентинова Павлова

### ДВИ

Георги Бахнев Георгиев

### Юрист

Георги Бахнев Георгиев

### Държава на регистрация на предприятието

РБългария

### Седалище и адрес на регистрация

гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. Горица №6

### Обслужващи банки

Тексим банк АД

Финансовият отчет е годишен консолидиран отчет на ТК-ИМОТИ АД и дъщерните му предприятия.

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ТК-ИМОТИ АД, към 31 Декември 2025 година

BGN Хилляди (000's)

| Отчет за финансовото състояние                                                                                                                                                               | Бележки | Текуща година<br>2025 | Предходна<br>година<br>2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                                                                                                                                                                       |         |                       |                             |
| Имоти, машини и съоръжения                                                                                                                                                                   | 41      | 3,184                 | 3,168                       |
| Нематериални активи, различни от репутацията                                                                                                                                                 | 42      | 2                     | 3                           |
| <b>Общ размер на нетекущите активи</b>                                                                                                                                                       |         | <b>3,186</b>          | <b>3,171</b>                |
| <b>Текущи активи</b>                                                                                                                                                                         |         |                       |                             |
| Текущи материални запаси                                                                                                                                                                     | 43      | 1,304                 | 1,316                       |
| Търговски и други текущи вземания                                                                                                                                                            | 44      | 9,277                 | 5,317                       |
| Други текущи финансови активи                                                                                                                                                                | 45      | 18,433                | 20,399                      |
| Парични средства и парични еквиваленти                                                                                                                                                       | 46      | 13                    | 66                          |
| <b>Общ размер на текущите активи, различни от нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба или като държани за разпределение към собствениците</b> |         | <b>29,027</b>         | <b>27,098</b>               |
| <b>Общ размер на текущите активи</b>                                                                                                                                                         |         | <b>29,027</b>         | <b>27,098</b>               |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                                                                                                                                                                           |         | <b>32,213</b>         | <b>30,269</b>               |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                                                                                                                                                             |         |                       |                             |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                                                                                                                                                                      |         |                       |                             |
| Емитиран капитал                                                                                                                                                                             | 47      | 47,851                | 47,851                      |
| Неразпределена печалба                                                                                                                                                                       |         | (23)                  | (344)                       |
| Резерв за сливане                                                                                                                                                                            | 48      | (18,968)              | (18,968)                    |
| Други резерви                                                                                                                                                                                | 48      | 258                   | 258                         |
| <b>Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка</b>                                                                                                    |         | <b>29,118</b>         | <b>28,797</b>               |
| Неконтролиращи участия                                                                                                                                                                       |         | 340                   | 340                         |
| <b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>                                                                                                                                                      |         | <b>29,458</b>         | <b>29,137</b>               |
| <b>ПАСИВИ</b>                                                                                                                                                                                |         |                       |                             |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                                                                                                                                                                       |         |                       |                             |
| Отсрочени данъчни пасиви                                                                                                                                                                     | 49      | 132                   | 132                         |
| <b>Общ размер на нетекущите пасиви</b>                                                                                                                                                       |         | <b>132</b>            | <b>132</b>                  |
| <b>Текущи пасиви</b>                                                                                                                                                                         |         |                       |                             |
| Търговски и други текущи задължения                                                                                                                                                          | 51      | 2,183                 | 199                         |
| Текущи данъчни пасиви, текущи                                                                                                                                                                | 52      | 26                    | 18                          |
| Други текущи финансови пасиви                                                                                                                                                                | 50      | 398                   | 769                         |
| Начисления на краткосрочни доходи на наетите лица                                                                                                                                            | 53      | 16                    | 14                          |
| <b>Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</b>                                                   |         | <b>2,623</b>          | <b>1,000</b>                |

|                                                    |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Общ размер на текущите пасиви</b>               | <b>2,623</b>  | <b>1,000</b>  |
| <b>ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ</b>                      | <b>2,755</b>  | <b>1,132</b>  |
| <b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ</b> | <b>32,213</b> | <b>30,269</b> |

Приложенията от 1 до 66 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:

Борислава Юриева Фивейска

Марин Иванов Стоев

Съставител:

Мила Валентинова Павлова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор №0810

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

ТК-ИМОТИ АД, към 31 Декември 2025 година

BGN Хилйади (000's)

| Печалба или загуба                                                                    | Бележки | Текуща година<br>2025 | Предходна<br>година<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>                                                               |         |                       |                             |
| Приходи                                                                               | 54      | 736                   | 537                         |
| Други приходи                                                                         | 54      | 310                   | 161                         |
| Увеличение (намаление) на материалните запаси от продукция и незавършено производство | 57      | (12)                  | (11)                        |
| Използвани суровини, материали и консумативи                                          | 56      | (17)                  | (13)                        |
| Разходи по услуги                                                                     | 56      | (257)                 | (206)                       |
| Разходи за изплащане на доходи на наетите лица                                        | 56      | (593)                 | (475)                       |
| Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи                        | 56      | (152)                 | (101)                       |
| Други разходи                                                                         | 56      | (34)                  | (41)                        |
| <b>Печалба (загуба) от оперативните дейности</b>                                      |         | <b>(19)</b>           | <b>(149)</b>                |
| Финансови приходи                                                                     | 55      | 118                   | 178                         |
| Финансови разходи                                                                     |         | (98)                  | (28)                        |
| Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи                                  | 58      | 320                   | -                           |
| <b>Печалба (загуба) преди данъчно облагане</b>                                        |         | <b>321</b>            | <b>1</b>                    |
| Приходи (разходи) от (за) данъци                                                      |         | -                     | (4)                         |
| <b>Печалба (загуба) от продължаващи дейности</b>                                      |         | <b>321</b>            | <b>(3)</b>                  |
| <b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>                                                               |         | <b>321</b>            | <b>(3)</b>                  |
| Основна нетна печалба (загуба) на акция                                               |         | 0.01                  | 0.00                        |

Приложенията от 1 до 66 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:  
 Борислава Юриева Фивейска

Марин Иванов Стоев

Съставител:  
 Мила Валентинова Павлова

Заверил:  
 Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор №0810

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

ТК-ИМОТИ АД, към 31 Декември 2025 година

| BGN Хиляди (000's)                                                                                                              |         |                       |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------------|
| Отчет за паричните потоци                                                                                                       | Бележки | Текуща година<br>2025 | Предходна<br>година<br>2024 |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ (ИЗПОЛЗВАНИ В) ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ</b>                                                                     |         |                       |                             |
| <b>Класове парични постъпления от оперативни дейности</b>                                                                       |         |                       |                             |
| Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги                                                           |         | 1,577                 | 1,307                       |
| <b>Класове парични плащания от оперативни дейности</b>                                                                          |         |                       |                             |
| Плащания към доставчиците за стоки и услуги                                                                                     |         | (4,856)               | (762)                       |
| Плащания към и от името на наетите лица                                                                                         |         | (593)                 | (488)                       |
| Други парични плащания по оперативни дейности                                                                                   |         | (79)                  | (4)                         |
| <b>Нетни парични потоци от (използвани в) операции</b>                                                                          |         | <b>(3,951)</b>        | <b>53</b>                   |
| Възстановени (платени) данъци върху дохода                                                                                      |         | -                     | (4)                         |
| Платени данъци без корпоративен данък                                                                                           |         | (203)                 | (190)                       |
| <b>Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности</b>                                                               |         | <b>(4,154)</b>        | <b>(141)</b>                |
| <b>Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>                                                                  |         |                       |                             |
| Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения                                                                           |         | 89                    | 0                           |
| Закупуване на финансови инструменти, класифицирано като инвестиционни дейности                                                  |         | (7,680)               | -                           |
| Постъпления от продажби или настъпване на падежа на финансови инструменти, класифицирани като инвестиционни дейности            |         | 7,979                 | -                           |
| Парични постъпления от погасяването на авансови плащания и заеми, предоставени на други лица                                    |         | 9,768                 | 256                         |
| Получени лихви                                                                                                                  |         | 287                   | 26                          |
| Други входящи (изходящи) парични потоци                                                                                         |         | 2,330                 | 176                         |
| <b>Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>                                                            |         | <b>12,773</b>         | <b>458</b>                  |
| <b>Парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>                                                                    |         |                       |                             |
| Погасяване на получени заеми                                                                                                    |         | (8,033)               | (476)                       |
| Платени лихви                                                                                                                   |         | (339)                 | (105)                       |
| Други входящи (изходящи) парични потоци                                                                                         |         | (300)                 | -                           |
| <b>Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>                                                              |         | <b>(8,672)</b>        | <b>(581)</b>                |
| <b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b> |         | <b>(53)</b>           | <b>(264)</b>                |

**НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И  
ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНЕНИТЕ В  
ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ**

Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода  
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода

|                                                                | (53) | (264) |
|----------------------------------------------------------------|------|-------|
| Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода | 66   | 330   |
| Парични средства и парични еквиваленти към края на периода     | 13   | 66    |

Приложенията от 1 до 66 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:

Борислава Юриева Фивейска

Марин Иванов Стоев

Съставител:

Мила Валентинова Павлова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор №0810

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

ТК-ИМОТИ АД, към 31 Декември 2025 година

BGN Хилляди (000's)

| Текуща година<br>2025                                   | СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                                                     |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                         | Собствен капитал, относим към собствениците на<br>предприятието майка                |                     |                         |                  |                           | Неконтролиращи<br>участия | СОБСТВЕН<br>КАПИТАЛ |
|                                                         | Собствен<br>капитал,<br>относим към<br>собствениците<br>на<br>предприятието<br>майка | Емитиран<br>капитал | Резерв<br>за<br>сливане | Други<br>резерви | Неразпределена<br>печалба |                           |                     |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ<br>НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА             | 28,797                                                                               | 47,851              | (18,968)                | 258              | (344)                     | 340                       | 29,137              |
| Промени в собствения<br>капитал                         |                                                                                      |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
| Всеобхватен доход                                       |                                                                                      |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
| Печалба (загуба)                                        | 321                                                                                  |                     |                         |                  | 321                       |                           | 321                 |
| Общ размер на<br>всеобхватния доход                     | 321                                                                                  |                     |                         |                  | 321                       |                           | 321                 |
| Общо увеличение<br>(намаление) на<br>собствения капитал | 321                                                                                  |                     |                         |                  | 321                       |                           | 321                 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ<br>КРАЯ НА ПЕРИОДА                 | 29,118                                                                               | 47,851              | (18,968)                | 258              | (23)                      | 340                       | 29,458              |

| Предишна година<br>2024                     | СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                                                     |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                             | Собствен капитал, относим към собствениците на<br>предприятието майка                |                     |                         |                  |                           | Неконтролиращи<br>участия | СОБСТВЕН<br>КАПИТАЛ |
|                                             | Собствен<br>капитал,<br>относим към<br>собствениците<br>на<br>предприятието<br>майка | Емитиран<br>капитал | Резерв<br>за<br>сливане | Други<br>резерви | Неразпределена<br>печалба |                           |                     |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ<br>НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА | 253                                                                                  | 231                 |                         |                  | 22                        |                           | 253                 |
| Промени в собствения<br>капитал             |                                                                                      |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
| Всеобхватен доход                           |                                                                                      |                     |                         |                  |                           |                           |                     |
| Печалба (загуба)                            | (3)                                                                                  |                     |                         |                  | (3)                       |                           | (3)                 |
| Общ размер на<br>всеобхватния доход         | (3)                                                                                  |                     |                         |                  | (3)                       |                           | (3)                 |
| Издаване на собствен<br>капитал             | 47,620                                                                               | 47,620              |                         |                  |                           |                           | 47,620              |

|                                                             |          |          |          |       |       |          |        |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------|-------|----------|--------|
| Увеличение (намаление) чрез други промени, собствен капитал | (19,073) | (18,968) | 258      | (363) | 340   | (18,733) |        |
| Общо увеличение (намаление) на собствения капитал           | 28,544   | 47,620   | (18,968) | 258   | (366) | 340      | 28,884 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ КРАЯ НА ПЕРИОДА                        | 28,797   | 47,851   | (18,968) | 258   | (344) | 340      | 29,137 |

Приложенията от 1 до 66 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:

Борислава Юриева Фивейска

Марин Иванов Стоев

Съставител:

Мила Валентинова Павлова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор №0810

#### Оповестяване на обща информация за финансовите отчети

##### Наименование на отчитащото се предприятие или други средства за идентификация

ТК-ИМОТИ АД

##### Пояснение за промяна в наименованието на отчитащото се предприятие или другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период

Наименованието , ЕИК БУЛСАТ, данъчния номер и LEI кода на дружеството не са променяни.

##### Седалище на предприятието

Държава: БЪЛГАРИЯ

Област: София (столица), Община: Столична

Населено място: гр. София, п.к. 1618

р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6

##### Правна форма на предприятието

АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

##### Държава на учредяване

Република България

##### Адрес на управление на предприятието

Държава: БЪЛГАРИЯ

Област: София (столица), Община: Столична

Населено място: гр. София, п.к. 1618

р-н Овча купел, л. ГОРИЦА № 6

##### Основно място на дейност

Република България

##### Описание на естеството на основните дейности на предприятието

Покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Търговско представителство и посредничество в страната и чужбина. Инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган. ДРУЖЕСТВОТО може да извършва и всякаква друга дейност в страната и чужбина, доколкото това не противоречи на разпоредбите на действащото законодателство.

---

## Наименование на предприятието майка

ТК ХОЛД АД

---

## Наименование на крайното (първостепенното) предприятие – майка на групата

ТК ХОЛД АД

---

## Период, обхванат от финансовите отчети

1 януари 2025 г. - 31 декември 2025 г.

---

## Описание на валутата на представяне

Отчета е изготвен в Български лева (BGN).

---

## Степен на закръгляване, използвана във финансовите отчети

Отчета е изготвен в хил.лв. - Thousands (000's)

---

## Заявление за съответствие с МСФО

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на текущата година и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еднаква с рамката въведена с дефиницията съгласно § 1. т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти"(МСС).

## Оповестяване на одобрението за издаване на финансовите отчети

ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ е одобрен от Съвета на директорите на ТК-Имоти АД на 15 април 2026 година.

Предприятия включени в групата

31.12.2025 г.

| Участия           | Процент участие в капитала на ТК-ИМОТИ АД |
|-------------------|-------------------------------------------|
| “ППС Имоти” АД    | 87 %                                      |
| “Итал мебел” ЕООД | 100 %                                     |

## Приложения и другата пояснителна информация

### 1. Оповестяване на съществената информация за счетоводната политика

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

### 2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

Към 31.12.2025 групата изготвя консолидиран отчет, и прилага МСФО 10 като съпоставителния период е формиран на база консолидирания отчет на ТК Имоти АД за 2024 г.

### 3. Оповестяване на промените в счетоводните политики

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

През отчетния период по отношение на счетоводната отчетност и изготвянето на финансовите отчети на дружеството не са извършвани промени.

### 4. Оповестяване на принципа на консолидиране

Консолидирани са дъщерните предприятия, в които дружеството притежава пряко или косвено повече от 50% от акциите с право на глас или по друг начин упражнява контрол върху тяхната дейност.

Дъщерните фирми са консолидирани от датата, на която ефективно е придобито правото на контрол.

Дъщерните дружества, включени в консолидацията са :

ППС Имоти АД 87 %

Итал мебел ЕООД 100 %

В настоящия консолидиран финансов отчет са елиминирани всички вътрешногрупови сделки, разчети, финансови резултати и парични потоци.

#### Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ когато отговаря на някой от следните критерии:

- Се очаква да бъде реализиран или е държан с цел продажба или употреба в нормалния оперативен цикъл на групата;
- Е държан предимно с цел търгуване;
- Се очаква да бъде реализиран в срок от дванадесет месеца от датата на финансовия отчет;
- Е пари или парични еквиваленти, освен ако за тях няма ограничение да бъдат разменяни или използвани за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца от датата на финансовия отчет.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

### 5. Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700 лв. Активите които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Групата е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с отделен имот, машина и съоръжение се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципа на признаване определен в МСС16.

Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение:

- при продажба на актива;

или

- когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Амортизацията започва от момента в който те са налични в групата, на мястото и в състоянието, необходими за експлоатацията им по начина предвиден от ръководството. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати :

- датата на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5;

- датата на отписване на активите.

Амортизацията не се преустановява в периоди на престой или изваждане от активна употреба.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

| Група                | Години  |
|----------------------|---------|
| Сгради               | 25 – 70 |
| Машини и съоръжения  | 5       |
| Транспортни средства | 4       |

## 6. Описание на счетоводната политика за обезценката на активите

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

## 7. Описание на счетоводната политика за инвестиционните имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 с отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в групата и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС16 за този модел.

Инвестиционните имоти се отписват, при освобождаване /продажба или при встъпване във финансов лизинг/ или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща икономическа изгода.

При определяне на датата на освобождаване за инвестиционен имот се прилагат критериите във МСС18 за признаване на приход от продажба на стоки или се взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС18. МСС17 се прилага при освобождаване чрез встъпване във финансов лизинг или при продажба с обратен лизинг.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в печалбата или загубата за периода на изваждане от употреба или освобождаване, освен ако МСС17 не изисква друго при продажба с обратен лизинг.

### Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

## 8. Описание на счетоводната политика за нематериалните активи, различни от репутацията

Групата отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на критериите за признаване формулирани в МСС38.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат;

и

- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Цената на придобиване на нематериален актив придобит в замяна с непаричен актив се измерва по справедлива стойност, освен ако:

- разменната дейност няма търговска същност;

или

- справедливата стойност нито на получения актив, нито на дадения актив, може да бъде измерена надеждно.

Придобитият актив се измерва по този начин, дори ако групата не може незабавно да отпише дадения актив. Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се измерва по балансовата стойност на дадения актив.

Цената на придобиване на вътрешносъздаден нематериален актив съгласно МСС38 е неговата себестойност включваща сумата на разходите, направени от датата, на която нематериалният актив е отговорил за първи път на критериите за признаване.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, продължителността на, или броя на производствените или сходни единици, съставляващи този полезен живот.

Нематериален актив се разглежда, като имащ неограничен полезен живот когато, на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за групата.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират, а нематериалните активи с неограничен полезен

живот не се амортизират.

Нематериалните активи които подлежат на амортизация се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Амортизацията започва, когато активът е на разположение за ползване, т.е. когато той е на мястото и в състоянието, необходимо за способността му да работи по начин, очакван от ръководството. Амортизацията се прекратява на по-ранната от:

- датата, на която активът е класифициран като държан за продажба (или включен в групата за освобождаване, която е държана за продажба) в съответствие с МСФО 5;
- и
- датата, на която активът е отписан.

Средният полезен живот в години за основните групи амортизируеми нематериални активи, е както следва:

| Група                                 | Години |
|---------------------------------------|--------|
| Права върху интелектуална собственост | 6,67   |
| Програмни продукти                    | 2      |

### Обезценка на нематериални дълготрайни активи

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на нематериалните дълготрайни активи е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на активите и се определя загубата от обезценка.

### 9. Описание на счетоводната политика за финансовите активи

Групата прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови активи.

Финансов актив е всеки актив който е:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
  - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие ;
  - или
  - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за групата;
- договор който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствени капитал емитента и е:
  - недериватив, за който групата е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на групата;
  - или
  - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на групата. За тази цел собствените капиталови инструменти на емитента не включват инструменти, които самите са договори за бъдещо получаване или предоставяне на собствени капиталови инструменти на групата.

Финансовите инструменти-активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държан за търгуване;
- Инвестиции държани до падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи на разположение за продажба.

Финансови активи се признават в баланса, когато групата стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване групата оценява финансовите активи както следва:

- Кредити и вземания по амортизирана стойност с използване метода на ефективния лихвен процент;
- Инвестиции държани до падеж по амортизирана стойност с използване метода на ефективния лихвен процент;

- Инвестиции в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно по цена на придобиване;
- Всички останали финансови активи невключени в горните категории по справедлива стойност без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид изваждане от употреба.

Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- Печалби и загуби от финансови активи, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите;
- Печалби и загуби от финансови активи класифицирани на разположение за продажба се признават директно в собствения капитал чрез отчета за промените в собствения капитал, с изключение на загубите от обезценка, печалбите и загубите от валутни операции до момента на отписване на финансовия актив, когато натрупаната печалба или загуба, призната преди това в собствения капитал, се признава в отчета за доходите. Дивидентите от капиталови инструменти на разположение за продажба се признават в отчета за доходите, когато се установи правото на групата да получи плащане.
- Печалбата или загубата от финансови активи които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовия актив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Финансови активи се отписват когато договорните права върху паричните потоци от финансовите активи са изтекли или при прехвърляне на финансови активи, когато трансферът отговаря на условията за отписване в МСС39.

Групата преценява към всяка дата на финансов отчет дали са налице обективни доказателства за обезценка на финансов актив или група финансови активи. Ако съществуват такива доказателства:

- За кредити и вземания или за инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци /с изключение на бъдещите кредитни загуби които не са възникнали/, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив. Балансовата стойност на актива се намалява или директно, или чрез корективна сметка. Сумата на загубата се признава в печалбата или загубата. Ако в следващ период загубата от обезценка намалее, признатите загуби от обезценка се възстановяват в печалбата или загубата.
- За некотирани капиталови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност защото тя не може да се определи надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разликата между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.
- За финансови активи на разположение за продажба при спад на справедливата стойност, който е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства че финансовия актив е обезценен, натрупаната в собствения капитал загуба се изважда и се признава в печалбата или загубата, дори ако финансовия актив не е отписан. Загубите от обезценка признати в печалбата или загубата не се възстановяват в следващи периоди в печалбата или загубата.

Редовните покупки и продажби на финансови активи се отчитат на датата на търгуване.

#### **10. Описание на счетоводната политика за определянето на компонентите на паричните средства и паричните еквиваленти**

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### **11. Описание на счетоводната политика за дъщерните предприятия**

Всички инвестиции първоначално се признават по метода на цена на придобиване/себестойност/.

Метод на цената на придобиване /себестойността/ е метод за отчитане на дадена инвестиция, при който инвестицията се признава по цена на придобиване /себестойност/. Групата признава дохода от инвестицията единствено до степента, в която то получава разпределения от натрупаните печалби на групата, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването. Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване /себестойността/ на инвестицията.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

## 12. Описание на счетоводната политика за инвестициите в асоциирани предприятия

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

## 13. Описание на счетоводната политика за финансовите активи на разположение за продажба

Инвестициите които не са класифицирани като дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по справедлива стойност класифицирани като като финансови активи на разположение за продажба, съгласно изискванията на МСС39. В случаите в които инвестициите са в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива цена не може да се определи надеждно се отчитат по цена на придобиване.

Инвестиции които са класифицирани в съответствие МСФО5 като държани за продажба/или са включени в група за изваждане от употреба, която е класифицирана като държана за продажба/се отчитат в съответствие с този МСФО.

## 14. Описание на счетоводната политика за заемите и вземанията

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- тези, които групата възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които са класифицирани като държани за търгуване и тези, които групата определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- тези, които групата определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване; или
- тези, при които предприятие може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, при които причината е влошаване на кредитното качество и които се класифицират като на разположение за продажба.

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти/търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват в търговските вземания.

## 15. Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване не произтичат от договорни взаимоотношения, не се класифицират в категориите финансови активи.

Платената сума за текущ и предходен период превишаваща дължимата сума за тези периоди се признава като актив.

Текущите данъчни активи за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде възстановена от данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони действащи или очаквани да влязат в сила към датата на баланса.

## 16. Описание на счетоводната политика за оценяването на материалните запаси

Групата прилага МСС 2 за отчитане на материалните запаси.

Материални запаси са активи:

- държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност /стоки, продукция/;
- намиращи се в процес на производство за такава продажба /незавършено производство/;
- материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността или нетната реализуема стойност.

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Разходите по закупуване на материалните запаси включват покупната цена, вносните мита и други невъзстановими данъци, транспортните разходи и др., които директно могат да се отнесат към придобиването на стоките материалите и услугите. Търговските отстъпки работи и др. подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност. Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общи разходи, които се правят при преработване на материалите в готова продукция.

Променливите общи разходи се разпределят за всяка произведена единица на база на реалното изпозване на производствените мощности.

Постоянните общи разходи се разпределят към себестойността на продукцията на база на нормалния капацитет на производствените мощности.

Количеството общи постоянни разходи, които отговарят на разликата между нормалния капацитет и достигнатия капацитет се признават за разходи за периода в който те възникват.

Други разходи се включват в себестойността на материалните запаси само дотолкова, доколкото те са направени във връзка с довеждането на материалните запаси до настоящото им местоположение и състояние.

Разходи които не се включват в себестойността на произведената продукция и се признават като разходи за периода в който са възникнали са:

- количества материали ,труд и други производствени разходи извън нормалните граници;
- разходи за съхранение в склад;
- административни разходи;
- разходи по продажбите.

Себестойност при предоставяне на услуги

Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата, включително служителите, изпълняващи надзорна дейност, и съответната част от общите разходи за тях. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Себестойността на материалните запаси може да не е възстановима, в случай че те са повредени или са цялостно или частично морално остарели, или ако има спад в продажните им цени. Също така себестойността на материалните запаси може да не бъде възстановима, ако приблизително определените разходи за завършване или приблизително определените разходи, които ще бъдат направени за осъществяване на продажбата, са се увеличили. Материалните запаси се намаляват до нетната реализуема стойност на базата на отделни позиции. При някои обстоятелства обаче може да бъде подходящо да се групират сходни или свързани позиции.

Към всеки следващ период се прави нова оценка на нетната реализуема стойност. Когато условията, довели до снижаване на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение в нетната реализуема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява така, че новата балансова сума е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализуема стойност. Възстановяването е ограничено до сумата на първоначалната обезценка.

При продажба на материални запаси, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

Някои материални запаси могат да бъдат отнесени по сметките на други активи, като например материални запаси, които се използват като компонент на създадените от самото предприятие собствени имоти, съоръжения и оборудване. Материалните запаси, отнесени към друг актив, се признават за разход в продължение полезния живот на актива.

## **17. Описание на счетоводната политика за нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба**

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценка на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

## **18. Описание на счетоводната политика за емитирания капитал**

Собственият капитал на групата се състои от:

Основен капитал включващ:

- Регистриран капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резерви включващи:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и учредителния акт на групата;
- Други резерви – образувани по решение на собствениците на капитала.

Финансов резултат включващ:

- Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

## 19. Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Се очаква да бъде уреден в рамките на нормалния оперативен цикъл на групата;
- Държи се предимно с цел търгуване;
- Следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от датата на финансовия отчет;
- Групата няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца от датата на финансовия отчет.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато те следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от датата на баланса, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след датата на баланса и преди финансовите отчети да са одобрени за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

## 20. Описание на счетоводната политика за финансовите пасиви

Групата прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови пасиви.

Финансов пасив е всеки пасив който е:

- договорно задължение:

- да се предоставят парични средства или друг финансов актив от друго предприятие ;  
или
- да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за групата.

- договор който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на групата и е:

- недериватив, за който групата е или може да бъде задължено да предостави променлив брой от собствените капиталови инструменти на групата;  
или
- дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на групата. За тази цел собствените капиталови инструменти на емитента не включват инструменти, които самите са договори за бъдещо получаване или предоставяне на собствени капиталови инструменти на групата.

Финансовите инструменти-пасиви се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държан за търгуване;
- Кредити и задължения;
- Финансови пасиви на разположение за продажба.

Финансови пасиви се признават в баланса, когато групата стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

След първоначалното признаване групата оценява финансовите пасиви както следва:

- Финансови пасиви възникнали когато прехвърлянето на финансов актив не отговаря на условията за отписване

- в размера на полученото възнаграждение;
- Договори за издадени финансови гаранции по по-високата от стойността определена в съответствие с МСС 37 и първоначално признатата стойност минус, когато е подходящо, натрупаната амортизация, призната съгласно МСС18;
- Ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент по нисък от пазарния лихвен процент се оценява по по-високата от стойността определена в съответствие с МСС37 и първоначално признатата стойност минус, когато е подходящо, натрупаната амортизация призната в съответствие с МСС18;
- Всички останали финансови пасиви невяключени в горните категории по амортизирана стойност с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови пасиви се признават както следва:

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите;
- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовия пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране;

Финансови пасиви се отписват когато те са погасени т.е когато задължението определено с договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

Разликата между балансовата стойност на финансов пасив, който е прекратен или прехвърлен на трета страна и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

## **21. Описание на счетоводната политика за търговските и другите задължения**

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

## **22. Данъчни задължения**

Текущите данъчни задължения на групата не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

## **23. Описание на счетоводната политика за безвъзмездните средства, предоставени от държавата**

Безвъзмездни средства предоставени от държавата съгласно МСС20 са помощ от държавата/правителството, държавните агенции и др. подобни органи, които могат да бъдат местни, национални или международни/ под формата на прехвърляне на ресурси към групата в замяна на минало или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на групата. Те изключват форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с държавата, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на групата.

Безвъзмездни средства, свързани с активи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, чието основно условие е, че групата, отговарящо на условията за получаването им следва да закупи, създаде или по друг начин да придобие дълготрайни активи.

Безвъзмездни средства свързани с приходи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, различни от онези свързани с активи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход систематично и рационално за срока на полезния живот на актива.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата, свързани с приходи се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход в момента в които се признават разходите за покриването на които са получени.

## **24. Описание на счетоводната политика за доходите на наетите лица**

Задължения към персонал включват задължения на групата по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база

на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.  
Групата няма политика за отчитане на дългосрочни доходи на персонала.

## **25. Описание на счетоводната политика за провизиите**

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума.

Провизии се признават по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на групата към датата на баланса за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат на всяка дата на отчет и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

## **26. Пасиви държани за продажба МСФО 5**

Съгласно изискванията на МСФО5 групата класифицира като пасиви държани за продажба , пасиви включени в група за изваждане от употреба. Пасивите се оценяват в съответствие с изискванията на МСФО5.

## **27. Описание на счетоводната политика за отсрочения данък върху дохода**

Отсрочените данъчни активи и пасиви се принават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към датата на финансовия отчет.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими и бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за възстановимите в бъдещи периоди суми на данъци свързани с приспадащи се временни разлики, пренос на неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват.

Към датата на всеки баланс групата преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Групата признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка дата на баланс. Групата намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаление се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна облагаема печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди/погаси въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към датата на баланса.

Текущите и отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал.

## **28. Печалба или загуба за периода**

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, следва да се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

## **29. Описание на счетоводната политика за разходите**

Групата отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи. Разход се признава незабавно в отчета за доходите, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в баланса.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

## **30. Описание на счетоводната политика за признаването на приходите**

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на групата, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличението, свързани с вноските на акционерите.

Групата отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходът от продажбата на стоки и продукцията се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- групата е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- групата не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукцията;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от групата; и
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.

- Приходът от продажба на услуги се признава когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, приходът, свързан със сделката, трябва да се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно групата ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към датата на баланса може надеждно да се оцени;

и

- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към датата на изготвяне на отчета, разходи към общо предвидените разходи по договора. /ако се ползва друг метод да се опише/.

Приходът, създаден от използването от други лица на активи на групата, което носи лихви, възнаграждения за права и дивиденди, се признава, когато:

- е възможно групата да има икономически ползи, свързани със сделката;

и

- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите се признават, както следва:

- лихвата се признава по метода на ефективната лихва съгласно МСС39;
- възнагражденията за права се признават, на база на счетоводния принцип на начисляване съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на акционера да получи плащането.

Неплатена лихва натрупана преди придобиването на лихвоносна инвестиция- последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и този след придобиването. Само частта след придобиването се признава за приход.

Дивиденди по капиталови ценни книжа обявени от печалбите преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от стойността на ценните книжа. Ако е трудно да се направи такова разпределение, освен на произволна база, дивидентите се признават за приход, освен ако те ясно представляват възстановяване на част от стойността на капиталовите ценни книжа.

Възнагражденията за права се начисляват съгласно условията на съответното споразумение и обикновено се признават на тази основа, освен ако с оглед разпоредбите на споразумението е по-подходящо приходът да се признава на друга системна или рационална база.

Приходът се признава само когато има вероятност групата да получи икономически ползи, свързани със сделката. Все пак, когато възникне несигурност около събирането на сума, която вече е включена в прихода, несъбираемата сума или сумата, относно която възстановяването вече не е вероятно, се признава за разход, а не за корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

### **31. Описание на счетоводната политика за нетната печалба на акция**

Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител), на среднопретегления брой на държаните

обикновени акции за периода (знаменател).

### 32. Оповестяване на ефекта от промените в обменните курсове

Функционалната валута на групата е българският лев.

Валутата на представяне на финансовите отчети е български лев.

Точността на числата във финансовия отчет е хиляди български лева.

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на групата.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляването на тези парични позиции по курсове, различни от тези, по които са били заведени или преизчислени преди това, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Групата прави преоценка на парични позиции в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет за периода и текущо през отчетния период месечно.

Непаричните позиции които се водят по справедлива стойност в чуждестранна валута се преизчисляват при използване на обменните курсове от датата, когато е била определена справедливата стойност.

Позициите в чуждестранна валута към 31 декември 2025 година са оценени в настоящия финансов отчет по курса на БНБ за съответните валути за тази дата.

### 33. Оповестяване на промените в счетоводните политики, счетоводните приблизителни оценки и грешките

В резултат на несигурността, присъща на деловата дейност, много статии от финансовите отчети не подлежат на прецизна оценка, а само на приблизителна оценка. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Приложението на Международните стандарти за финансово отчитане изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените във финансовите отчети.

Приблизителните оценки подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат от получена нова информация, или допълнително натрупан опит.

Ефектът от промяната в счетоводна приблизителна оценка, се признава перспективно чрез включването му в печалбата или загубата за периода на промяната, ако промяната засяга само този период или периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата.

Дотолкова, доколкото промяната в счетоводната приблизителна оценка води до промени в активите и пасивите, или се отнася до компонент от капитала, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

#### Грешки

Грешки от минал период са пропуски или неточно представяне на финансовите отчети на групата за един или повече минали отчетни периоди произтичащи от неизползване или неправилно използване на надеждна информация, която:

- е била налична към момента, в който финансовите отчети за тези периоди са били одобрени за публикуване;

и

- е можело, приполагането на разумни усилия, да бъде получена и взета предвид при изготвянето и представянето на тези финансови отчети.

Тези грешки включват ефектите от математически грешки, грешки при прилагане на счетоводна политика, недоглеждане или неточно представяне на факти и измами.

Грешки по смисъла на МСС8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Групата коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

- преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка;

или

- в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване с обратна сила, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

#### **34. Описание на счетоводната политика за финансовите инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Групата признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става дума по договорните условия на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

Финансовите инструменти са :

- Финансови активи;
- Финансови пасиви;
- Капиталови инструменти.

#### **35. Описание на счетоводната политика за сделките със свързани лица**

Групата спазва разпоредбите на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без значение на това, дали се прилага някаква цена.

#### **36. Оповестяване на събития след края на отчетния период**

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- такива, които доказват условия, съществували към датата на баланса (коригиращи събития след датата на баланса);

и

- такива, които са показателни за условия, възникнали след датата на баланса (некоригиращи събития след датата на баланса).

Групата коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Групата не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, групата оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

- естеството на събитието;

и

- приблизителна оценка на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

#### **37. Описание на счетоводната политика за разходите по заеми**

Разходи по заеми са лихви и други разходи, извършени от групата във връзка със заемането на финансови средства.

Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

#### **38. Описание на счетоводната политика за условните пасиви и условните активи**

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от групата;

или

- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
  - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
  - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от групата.

Условните активи и пасиви не се признават.

### 39. Описание на счетоводната политика за паричните потоци

Групата е приело политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод в отчета за паричните потоци.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност;
- Инвестиционна дейност;
- Финансова дейност.

### 40. Отчет за промените в собствения капитал

Групата представя отчет за промените в собствения капитал, в който се показва:

- печалбата или загубата за периода;
- всеки приход или разход за периода, който съгласно изискванията на друг стандарт или разяснение се признава директно в собствения капитал, както и общата сума на тези статии; и
- обща сума на приходите и разходите за периода (изчислени като сбор от горните две), като общите суми, отнасящи се към притежателите на собствения капитал на групата майка и към миноритарните собственици, се показват поотделно;
- за всеки компонент на собствения капитал ефектите от измененията в счетоводната политика и корекциите на грешки съгласно МСС 8.
- сумите на операциите със собствениците на капитала, действащи в качеството си на притежатели на собствения капитал, като представи поотделно разпределението между собствениците;
- салдото на неразпределената печалба (т.е. натрупаната печалба или загуба) в началото на периода и към датата на баланса и движенията за периода;
- изравняване на балансовата стойност на всеки клас от внесения капитал и всички резерви в началото и в края на периода, като всяка промяна се оповестява отделно.

### 41. Оповестяване на имотите, машините и съоръженията

|                                          | Земи       | Сгради       | Съоръжения | Машини и оборудване | Транспортни средства | Други активи | Капитализирани разходи | Общо         |
|------------------------------------------|------------|--------------|------------|---------------------|----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                  |            |              |            |                     |                      |              |                        |              |
| <b>Салдо към 31.12.2023</b>              |            |              |            | <b>2</b>            |                      |              |                        | <b>2</b>     |
| Постъпили                                | 659        | 2 812        | 30         | 63                  | 63                   | 15           |                        | 3 642        |
| <b>Салдо към 31.12.2024</b>              | <b>659</b> | <b>2 812</b> | <b>30</b>  | <b>65</b>           | <b>63</b>            | <b>15</b>    | -                      | <b>3 644</b> |
| Постъпили                                |            |              |            |                     | 33                   |              | 146                    | 179          |
| Излезли                                  |            |              |            | (6)                 | (16)                 | (1)          |                        | (23)         |
| <b>Салдо към 31.12.2025</b>              | <b>659</b> | <b>2 812</b> | <b>30</b>  | <b>59</b>           | <b>80</b>            | <b>14</b>    | <b>146</b>             | <b>3 800</b> |
| <b>Амортизация</b>                       |            |              |            |                     |                      |              |                        |              |
| <b>Салдо към 31.12.2023</b>              |            |              |            |                     |                      |              |                        | -            |
| Постъпили                                |            | 412          | 2          | 51                  | 5                    | 6            |                        | 476          |
| <b>Салдо към 31.12.2024</b>              | -          | <b>412</b>   | <b>2</b>   | <b>51</b>           | <b>5</b>             | <b>6</b>     | -                      | <b>476</b>   |
| Постъпили                                |            | 108          | 2          | 4                   | 33                   | 4            |                        | 151          |
| Излезли                                  |            |              |            | (6)                 | (4)                  | (1)          |                        | (11)         |
| <b>Салдо към 31.12.2025</b>              | -          | <b>520</b>   | <b>4</b>   | <b>49</b>           | <b>34</b>            | <b>9</b>     | -                      | <b>616</b>   |
| <b>Балансова стойност</b>                |            |              |            |                     |                      |              |                        |              |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2024</b> | <b>659</b> | <b>2 400</b> | <b>28</b>  | <b>14</b>           | <b>58</b>            | <b>9</b>     | -                      | <b>3 168</b> |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2025</b> | <b>659</b> | <b>2 292</b> | <b>26</b>  | <b>10</b>           | <b>46</b>            | <b>5</b>     | <b>146</b>             | <b>3 184</b> |

На 11.11.2025 г. ТК-Имоти АД сключи предварителен договор за придобиване на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът предвижда имотът да бъде отделен от продавача в новосъздадено търговско дружество, дяловете от което ще бъдат придобити от купувача ТК-Имоти АД.

Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет, няма поети други договорни задължения за придобиването на имоти, машини и съоръжения.

Оповестяване за ограничения върху правото на собственост: Няма ограничения върху правото на собственост.

Всички активи се ползват в дейността на групата.

#### 42. Оповестяване на нематериалните активи

|                                   | Права | Общо |
|-----------------------------------|-------|------|
| <b>Отчетна стойност</b>           |       |      |
| Салдо към 31.12.2023              | -     | -    |
| Постъпили                         | 3     | 3    |
| Салдо към 31.12.2024              | 3     | 3    |
| Салдо към 31.12.2025              | 3     | 3    |
| <b>Амортизация</b>                |       |      |
| Салдо към 31.12.2023              | -     | -    |
| Салдо към 31.12.2024              | -     | -    |
| Постъпили                         | 1     | 1    |
| Салдо към 31.12.2025              | 1     | 1    |
| <b>Балансова стойност</b>         |       |      |
| Балансова стойност към 31.12.2024 | 3     | 3    |
| Балансова стойност към 31.12.2025 | 2     | 2    |

#### 43. Оповестяване на материалните запаси

| Вид                                    | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Материали в т.ч. /нето/</b>         | <b>32</b>     | <b>32</b>     |
| Основни материали                      | 32            | 32            |
| <b>Продукция /нето/</b>                | <b>136</b>    | <b>139</b>    |
| Продукция                              | 136           | 139           |
| <b>Стоки /нето/</b>                    | <b>1 075</b>  | <b>1 077</b>  |
| Стоки                                  | 1 075         | 1 077         |
| <b>Незавършено производство /нето/</b> | <b>61</b>     | <b>68</b>     |
| Незавършено производство               | 61            | 68            |
| <b>Общо</b>                            | <b>1 304</b>  | <b>1 316</b>  |

#### 44. Оповестяване на търговските и другите вземания

| Вид                                                   | 31.12.2025   | 31.12.2024 г. |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Вземания от свързани лица извън групата /нето/</b> | <b>3</b>     | <b>-</b>      |
| Вземания по продажби                                  | 3            |               |
| <b>Вземания по продажби /нето/</b>                    | <b>112</b>   | <b>110</b>    |
| Вземания по продажби                                  | 112          | 110           |
| <b>Вземания по предоставени аванси /нето/</b>         | <b>9 058</b> | <b>5 168</b>  |
| Вземания по предоставени аванси                       | 9 058        | 5 168         |
| <b>Вземания по съдебни спорове /нето/</b>             | <b>4</b>     | <b>4</b>      |
| Вземания по съдебни спорове                           | 4            | 4             |
| <b>Други текущи вземания</b>                          | <b>100</b>   | <b>35</b>     |
| Вземания по цесия                                     | 75           |               |
| Предоставени гаранции и депозити                      | 13           | 13            |
| Предплатени разходи                                   | 4            | 4             |
| Други вземания                                        | 8            | 18            |
| <b>Общо</b>                                           | <b>9 277</b> | <b>5 317</b>  |

#### 45. Оповестяване на финансовите активи

| Вид                               | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Кредити                           |               | 261           |
| Вземания по предоставени депозити | 18 289        | 19 996        |
| <b>Общо</b>                       | <b>18 289</b> | <b>20 257</b> |

##### 45.1.1. Кредити – текущи

| Вид                                                  | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Вземания по кредити от несвързани лица /нето/</b> | <b>-</b>      | <b>261</b>    |
| Вземания по кредити от несвързани лица               |               | 257           |
| Вземания по лихви по кредити от несвързани лица      |               | 4             |
| <b>Общо</b>                                          | <b>-</b>      | <b>261</b>    |

#### 45.1.2. Вземания по депозити – текущи

| Вид                                                               | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Вземания по депозити от свързани лица извън групата /нето/</b> | <b>18 289</b> | <b>19 996</b> |
| Вземания по депозити от свързани лица извън групата               | 17 819        | 19 351        |
| Вземания по лихви по депозити от свързани лица извън групата      | 470           | 645           |
| <b>Общо</b>                                                       | <b>18 289</b> | <b>19 996</b> |

#### 45.2. Оповестяване на финансовите активи на разположение за продажба

| Вид                                              | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Неконтролиращи участия в капитали на предприятия | 144           | 142           |
| <b>Общо</b>                                      | <b>144</b>    | <b>142</b>    |

#### Неконтролиращи участия в капитала на предприятия – текущи

| Вид                          | 31.12.2025 г. |            | 31.12.2024 г. |            |
|------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                              | размер        | стойност   | размер        | стойност   |
| Некст дженерейшън консулт АД | 0,53%         | 112        | 0,53%         | 110        |
| Беласица АД                  | 2%            | 32         | 2%            | 32         |
| <b>Общо</b>                  |               | <b>144</b> |               | <b>142</b> |

#### 46. Оповестяване на паричните средства и паричните еквиваленти

| Вид                                            | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Парични средства в брой</b>                 | <b>2</b>      | <b>1</b>      |
| в лева                                         | 2             | 1             |
| <b>Парични средства в разплащателни сметки</b> | <b>11</b>     | <b>65</b>     |
| в лева                                         | 11            | 65            |
| <b>Общо</b>                                    | <b>13</b>     | <b>66</b>     |

#### 47. Оповестяване на издадения капитал

| Акционер                          | 31.12.2025 г.            |                   |                   |                | 31.12.2024 г.            |                   |                   |                |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                   | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева   | Платени           | % Дял          | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева   | Платени           | % Дял          |
| ТК ХОЛД АД                        | 26 193 727               | 26 193 727        | 26 193 727        | 54,74%         | 40 415 527               | 40 415 527        | 40 415 527        | 84,46%         |
| НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП | 3 853 966                | 3 853 966         | 3 853 966         | 8,05%          | 3 130 966                | 3 130 966         | 3 130 966         | 6,54%          |
| УПФ Съгласие                      | 3 340 000                | 3 340 000         | 3 340 000         | 6,98%          |                          |                   |                   |                |
| УПФ ЦКБ-СИЛА                      | 2 362 000                | 2 362 000         | 2 362 000         | 4,94%          |                          |                   |                   |                |
| ППФ ЦКБ-СИЛА                      | 2 100 000                | 2 100 000         | 2 100 000         | 4,39%          |                          |                   |                   |                |
| ДПФ Съгласие                      | 2 085 000                | 2 085 000         | 2 085 000         | 4,36%          |                          |                   |                   |                |
| ППФ Съгласие                      | 2 000 000                | 2 000 000         | 2 000 000         | 4,18%          |                          |                   |                   |                |
| КОНКОРД - ФОНД 8 АЛТ. ИНВ. ФОНД   | 763 500                  | 763 500           | 763 500           | 1,60%          |                          |                   |                   |                |
| Други юридически лица – 19 лица   | 1 638 695                | 1 638 695         | 1 638 695         | 3,42%          | 789 376                  | 789 376           | 789 376           | 1,65%          |
| Физически лица – 4 742 лица       | 3 513 737                | 3 513 737         | 3 513 737         | 7,34%          | 3 514 756                | 3 514 756         | 3 514 756         | 7,35%          |
| <b>Общо:</b>                      | <b>47 850 625</b>        | <b>47 850 625</b> | <b>47 850 625</b> | <b>100,00%</b> | <b>47 850 625</b>        | <b>47 850 625</b> | <b>47 850 625</b> | <b>100,00%</b> |

#### 48. Оповестяване на резервите в рамките на собствения капитал

|                                               | Общи резерви | Други резерви   | Общо резерви    |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Преизчислени резерви към 31.12.2023 г.</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Увеличения от:</b>                         | <b>258</b>   | <b>(18 968)</b> | <b>(18 710)</b> |
| Резерви от вливане                            | 258          | (18 968)        | (18 710)        |
| <b>Резерви към 31.12.2024 г.</b>              | <b>258</b>   | <b>(18 968)</b> | <b>(18 710)</b> |
| <b>Резерви към 31.12.2025 г.</b>              | <b>258</b>   | <b>(18 968)</b> | <b>(18 710)</b> |

#### Финансов резултат

| Финансов резултат                            | Стойност  |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Печалба към 31.12.2023 г.</b>             | <b>22</b> |
| <b>Преизчислен остатък към 31.12.2023 г.</b> | <b>22</b> |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Печалба към 31.12.2024 г.             | 22    |
| Увеличения от:                        | 321   |
| Печалба за годината 2025              | 321   |
| Печалба към 31.12.2025 г.             | 343   |
| Загуба към 31.12.2023 г.              | (363) |
| Преизчислен остатък към 31.12.2023 г. | (363) |
| Увеличения от:                        | (3)   |
| Загуба за годината 2024               | (3)   |
| Загуба към 31.12.2024 г.              | (366) |
| Загуба към 31.12.2025 г.              | (366) |
| Финансов резултат към 31.12.2023 г.   | (341) |
| Финансов резултат към 31.12.2024 г.   | (344) |
| Финансов резултат към 31.12.2025 г.   | (23)  |

#### 49. Оповестяване на отсрочените данъци

| Временна разлика           | 31 декември 2024 |                | Движение на отсрочените данъци за 2025 |                |                  |                | 31 декември 2025 |                |
|----------------------------|------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                            |                  |                | увеличение                             |                | намаление        |                |                  |                |
|                            | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика                       | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък |
| Активи по отсрочени данъци |                  |                |                                        |                |                  |                |                  |                |
| Компенсируми отпуски       | 12               | 1              | 14                                     | 1              | (12)             | (1)            | 14               | 1              |
| Общо активи:               | 12               | 1              | 14                                     | 1              | (12)             | (1)            | 14               | 1              |
| Пасиви по отсрочени данъци |                  |                |                                        |                |                  |                |                  |                |
| Амортизации                | 1 335            | 133            | 138                                    | 14             | (135)            | (14)           | 1 338            | 133            |
| Общо пасиви:               | 1 335            | 133            | 138                                    | 14             | (135)            | (14)           | 1 338            | 133            |
| Отсрочени данъци (нето)    | (1 323)          | (132)          | (124)                                  | (13)           | 123              | 13             | (1 324)          | (132)          |

#### 50. Оповестяване на финансовите пасиви

|                                                     |                      |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Текущи финансови пасиви</b>                      | <b>31.12.2025 г.</b> | <b>31.12.2024 г.</b> |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност | 398                  | 769                  |
| <b>Общо</b>                                         | <b>398</b>           | <b>769</b>           |

#### Кредити – текущи

|                                                                |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Вид</b>                                                     | <b>31.12.2025 г.</b> | <b>31.12.2024 г.</b> |
| Задължения по кредити към свързани лица извън групата          | 397                  | 451                  |
| Задължения по лихви по кредити към свързани лица извън групата | 1                    | 318                  |
| <b>Общо</b>                                                    | <b>398</b>           | <b>769</b>           |

#### 51. Оповестяване на търговските и другите задължения

|                                                   |                      |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Вид</b>                                        | <b>31.12.2025 г.</b> | <b>31.12.2024 г.</b> |
| <b>Задължения към свързани лица извън групата</b> | <b>-</b>             | <b>80</b>            |
| Задължения по доставки                            |                      | 80                   |
| <b>Задължения по доставки</b>                     | <b>39</b>            | <b>41</b>            |
| <b>Други текущи задължения</b>                    | <b>2 144</b>         | <b>78</b>            |
| Задължения по гаранции и депозити                 | 19                   | 20                   |
| Задължения по цесии                               | 2 080                |                      |
| Задължения по лизингови договори                  | 43                   | 55                   |
| Други задължения                                  | 2                    | 3                    |
| <b>Общо</b>                                       | <b>2 183</b>         | <b>199</b>           |

#### 52. Оповестяване на данъчните вземания и задължения

|                                          |                      |                      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Вид</b>                               | <b>31.12.2025 г.</b> | <b>31.12.2024 г.</b> |
| Данък върху добавената стойност          | 1                    | 11                   |
| Данък върху доходите на физическите лица |                      | 1                    |
| Данък върху разходите                    |                      | 1                    |
| Други данъци                             | 25                   | 5                    |
| <b>Общо</b>                              | <b>26</b>            | <b>18</b>            |

Задълженията за данъци са текущи.

#### 53. Оповестяване на информация за наетите лица

| Вид                                       | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Задължение към персонал                   | 15            | 13            |
| в т.ч. задължения по неизползвани отпуски | 15            | 13            |
| Задължение към социално осигуряване       | 1             | 1             |
| <b>Общо</b>                               | <b>16</b>     | <b>14</b>     |

#### 54. Оповестяване на приходите по договори с клиенти

| Вид приход                          | 2025 г.      | 2024 г.    |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Продажби на продукция в т.ч.</b> | <b>13</b>    | <b>16</b>  |
| Продажби на тъкан                   | 13           | 16         |
| <b>Продажби на услуги в т.ч.</b>    | <b>723</b>   | <b>521</b> |
| Продажби на наеми                   | 723          | 521        |
| <b>Други приходи в т.ч.</b>         | <b>310</b>   | <b>161</b> |
| Продажби на консумативи             | 198          | 134        |
| Отписани задължения                 | 5            | 9          |
| Продажби на ДМА                     | 89           | 3          |
| Други                               | 18           | 15         |
| <b>Общо</b>                         | <b>1 046</b> | <b>698</b> |

#### 55. Оповестяване на финансовите приходи

| Вид приход                                 | 2025 г.    | 2024 г.    |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Приходи от лихви в т.ч.</b>             | <b>109</b> | <b>175</b> |
| по търговски заеми                         | 10         | 13         |
| по депозити                                | 99         | 162        |
| <b>От операции с финансови инструменти</b> | <b>2</b>   | <b>3</b>   |
| <b>Други финансови приходи</b>             | <b>7</b>   |            |
| <b>Общо</b>                                | <b>118</b> | <b>178</b> |

#### 56. Оповестяване на разходите по икономически елементи

##### Използвани суровини, материали и консумативи

| Вид разход                   | 2025 г.   | 2024 г.   |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Горивни и смазочни материали |           | 1         |
| Ел. енергия                  | 3         | 1         |
| Вода                         | 1         | 1         |
| Офис материали и консумативи | 2         | 1         |
| Материали за ремонт          | 11        | 8         |
| Други материали              |           | 1         |
| <b>Общо</b>                  | <b>17</b> | <b>13</b> |

##### Разходи за външни услуги

| Вид разход                     | 2025 г.    | 2024 г.    |
|--------------------------------|------------|------------|
| Наеми                          | 51         | 32         |
| Ремонти                        | 29         | 8          |
| Съобщителни услуги             | 6          | 6          |
| Консултански и други договори  | 34         | 30         |
| Застраховки                    | 6          | 8          |
| Данъци и такси                 | 64         | 58         |
| Охрана                         | 5          | 3          |
| Абонаменти                     | 21         | 32         |
| Поддръжка на оборудване        | 8          | 3          |
| Вода                           | 5          |            |
| Юридически услуги              | 2          | 1          |
| Инвестиционни услуги           | 7          | 5          |
| Разходи по вливане             |            | 10         |
| Ел. енергия                    | 12         | 2          |
| Други разходи за външни услуги | 7          | 8          |
| <b>Общо</b>                    | <b>257</b> | <b>206</b> |

##### Разходи за амортизации

| Вид разход | 2025 г. | 2024 г. |
|------------|---------|---------|
|------------|---------|---------|

|                                           |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Разходи за амортизации на административни | 152        | 101        |
| дълготрайни материални активи             | 152        | 101        |
| <b>Общо</b>                               | <b>152</b> | <b>101</b> |

#### Разходи за заплати и осигуровки на персонала

| Разходи за:                            | 2025 г.    | 2024 г.    |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Разходи за заплати на в т.ч.</b>    | <b>503</b> | <b>407</b> |
| производствен персонал                 |            | 20         |
| административен персонал               | 503        | 387        |
| <b>Разходи за осигуровки на в т.ч.</b> | <b>90</b>  | <b>68</b>  |
| производствен персонал                 |            | 4          |
| административен персонал               | 90         | 64         |
| <b>Общо</b>                            | <b>593</b> | <b>475</b> |

#### Други разходи

| Вид разход                         | 2025 г.   | 2024 г.   |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Разходи за командировки            | 2         | 1         |
| Разходи представителни             | 2         | 8         |
| Разходи за държавни данъци и такси | 7         | 12        |
| Разходи без документ               | 1         | 5         |
| Обезщетения                        |           | 14        |
| Други разходи                      | 22        | 1         |
| <b>Общо</b>                        | <b>34</b> | <b>41</b> |

#### 57. Промени в наличностите на готовата продукция и незавършено производство

| Вид разход                                | 2025 г.   | 2024 г.   |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Изменение на запасите от продукция /нето/ | 12        | 11        |
| Изменение на запасите от продукция        | 12        | 11        |
| <b>Общо</b>                               | <b>12</b> | <b>11</b> |

#### 58. Оповестяване на финансовите разходи

| Вид разход                                 | 2025 г.   | 2024 г.   |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Разходи за лихви в т.ч.</b>             | <b>23</b> | <b>24</b> |
| по търговски заеми                         | 23        | 24        |
| <b>От операции с финансови инструменти</b> | <b>70</b> |           |
| <b>Други финансови разходи</b>             | <b>5</b>  | <b>4</b>  |
| <b>Общо</b>                                | <b>98</b> | <b>28</b> |

Резултат от освобождаване на нетекущи активи

| Вид разход                                                         | 2025 г.    | 2024 г.  |
|--------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| <b>Резултат от продажба на активи държани за продажба - МСФО 5</b> | <b>320</b> | <b>-</b> |
| Балансова стойност на продадени активи                             | 7 680      |          |
| Приходи от освобождаване от активи                                 | 8 000      |          |
| <b>Общо</b>                                                        | <b>320</b> | <b>-</b> |

#### Разходи за данъци

| Вид разход  | 2025 г.  | 2024 г.  |
|-------------|----------|----------|
| Други       | -        | 4        |
| <b>Общо</b> | <b>-</b> | <b>4</b> |

#### 59. Оповестяване на свързаните лица

- Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол /предприятие майка/:

ТК ХОЛД АД – 54,74 %. Дъщерното дружество ППС-Имоти АД е собственик на 291 111 акции от капитала на ТК-Имоти АД, което по смисъла на чл. 187е, ал. 1, т. 2 от Търговския закон се явява случай, приравнен на придобиване на собствени акции.

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка:

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Сергей Петров Ревалски – член.

- Дъщерни предприятия на ТК Имоти АД – ППС-имоти АД, ЕИК131111996 и Итал мебел ЕООД, ЕИК130914216. И двете участия са придобити от ТК-имоти АД в резултат на вливането съответно на – Програмни продукти и системи АД и Добруджанска мебел АД.

- Други свързани лица:

**Други свързани лица са дъщерните дружества от групата на ТК Холд АД, ЕИК121657705**

| Дъщерни предприятия на ТК-холд АД      | акционерно участие на ТК-холд АД |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120 | 82,98%                           |
| Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168   | 95,28%                           |
| Беласица АД ЕИК:811160416              | 80,50%                           |
| Бял бор АД ЕИК:822106067               | 73,72%                           |
| Изгрев АД ЕИК: 106006580               | 79,72%                           |
| Модул АД ЕИК:117008114                 | 97,46%                           |
| Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999      | 100,00%                          |
| Технотекс АД ЕИК:822150722             | 90,56%                           |
| ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743            | 70,00%                           |
| ТК Пролайн АД ЕИК 118581165            | 50,00%                           |
| Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906           | 100,00%                          |

#### 60. Оповестяване на сделките със свързани лица

##### Доходи на ключов ръководен персонал:

Начислените доходи към 31.12.2025 г. на ключовия ръководен персонал са в размер на 35 хил. лв., включително и възнагражденията на ръководния персонала на дъщерните дружества.

##### Продажби на свързани лица

| Клиент      | Вид сделка         | 2025 г.   | 2024 г.   |
|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| ТК Холд АД  | продажба на услуга | 29        | 21        |
| <b>Общо</b> |                    | <b>29</b> | <b>21</b> |

##### Покупки от свързани лица

| Доставчик           | Вид сделка        | 2025 г.   | 2024 г.  |
|---------------------|-------------------|-----------|----------|
| Милк Комерсиал ЕООД | покупка на услуга | 10        | 6        |
| <b>Общо</b>         |                   | <b>10</b> | <b>6</b> |

##### Вземания от свързани лица

| Клиент      | 31.12.2025 г. | Гаранции | 31.12.2024 г. | Гаранции |
|-------------|---------------|----------|---------------|----------|
| ТК Холд АД  | 3             |          |               | не       |
| <b>Общо</b> | <b>3</b>      |          |               |          |

##### Задължения към свързани лица

| Доставчик    | 31.12.2025 г. | Гаранции | 31.12.2024 г. | Гаранции |
|--------------|---------------|----------|---------------|----------|
| Технотекс АД | -             | не       | 80            | не       |
| <b>Общо</b>  | <b>-</b>      |          | <b>80</b>     |          |

##### Предоставени депозити на свързани лица

| Контрагент | Договорен размер на депозита | Л. % | Падеж | Обезпечения/Гаранции |
|------------|------------------------------|------|-------|----------------------|
| ТК Холд АД | 17 819                       | 0,5% |       | няма                 |

| Контрагент  | Краткосрочна част по амортизируема стойност |            | Дългосрочна част по амортизируема стойност |          |
|-------------|---------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|----------|
|             | Главница                                    | Лихви      | Главница                                   | Лихви    |
| ТК Холд АД  | 17 819                                      | 470        |                                            |          |
| <b>Общо</b> | <b>17 819</b>                               | <b>470</b> | <b>-</b>                                   | <b>-</b> |

**Начислени приходи лихви по предоставени депозити към свързани лица**

| Контрагент  | Вземане към<br>31.12.2024 г. | Начислени<br>през 2025 г. | Получени<br>през 2025 г. | Вземане към<br>31.12.2025 г. |
|-------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| ТК Холд АД  | 645                          | 98                        | 273                      | 470                          |
| <b>Общо</b> | <b>645</b>                   | <b>98</b>                 | <b>273</b>               | <b>470</b>                   |

**Получени заеми от свързани лица**

| Договорен размер на |         |       |      |                      |
|---------------------|---------|-------|------|----------------------|
| Банка / Кредитор    | кредита | Л. %  | Падж | Обезпечения/Гаранции |
| ТК Холд АД          | 397     | 6,63% | 2026 | не                   |

**Салда по получени заеми от свързани лица**

| Банка / Кредитор | Краткосрочна част по амортизируема<br>стойност |          | Дългосрочна част по амортизируема<br>стойност |          |
|------------------|------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------|
|                  | Главница                                       | Лихви    | Главница                                      | Лихви    |
| ТК Холд АД       | 397                                            | 1        |                                               |          |
| <b>Общо</b>      | <b>397</b>                                     | <b>1</b> | <b>-</b>                                      | <b>-</b> |

**Начислени разходи за лихви по получени заеми**

| Банка / Кредитор | Задължение<br>31.12.2024 г. | Начислени<br>през 2025 г. | Платени<br>през 2025 г. | Задължение<br>31.12.2025 г. |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| ТК Холд АД       | 318                         | 23                        | 340                     | 1                           |
| <b>Общо</b>      | <b>318</b>                  | <b>23</b>                 | <b>340</b>              | <b>1</b>                    |

**61. Оповестяване на управлението на финансовия риск**

Основни рискове на които е изложено групата и които произтичат от финансовите инструменти:

- Пазарен риск с неговите компоненти:

-валутен риск, произтичащ от варирането на стойностите на финансовите инструменти поради промени на валутните курсове;

-лихвен риска на справедливата стойност, произтичащ от варирането на стойностите на финансови инструменти поради промени в пазарните лихвени проценти;

-ценови риск, произтичащ от варирането на стойността на финансовите инструменти в резултат на промени в пазарните цени;

Пазарният риск включва не само възможност за загуба, но също така и възможност за печалба.

- Кредитен риск свързан с възможността че едната страна по финансов инструмент няма да изпълни задължение, което ще доведе до финансова загуба за другата страна.
- Ликвиден риск, произтичащ от възможността групата да срещне трудности при набирането на средства, за да изпълни ангажиментите си, свързани с финансови инструменти. Ликвидният риск произтича от неспособността да се продаде финансов актив бързо на стойност, близка до справедливата му стойност.

Политиката на групата за цялостно управление на рисковете е съсредоточена и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат. Групата няма приета политика за хеджиране на финансовите рискове.

**Валутен риск**

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

**Лихвен риск:**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ТК-Имоти АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат, нетните приходи на дружеството да намалее. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

**62. Оповестяване на промените в счетоводните политики, счетоводните приблизителни оценки и грешките**

През текущия период не са извършвани корекции в салдото на неразпределената печалба поради промяна в счетоводна политика или грешки

### **Корекции на приблизителни оценки**

Не са извършвани корекции в размерите на приблизителните оценки, които да оказват съществено влияние във финансовия отчет .

### **63. Оповестяване на поетите задължения и условните пасиви**

Групата не е поемала гаранции, обезпечения от трети страни и не е предоставяла такива на трети страни.

### **64. Оповестяване на събития след края на отчетния период**

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превакутиране на началните салда след към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от въвеждане на еврото от 1 януари 2026 г.

Като некоригиращо събитие след датата на баланса е и започналият на 28.02.2026 г. военен конфликт в Близкия изток между САЩ и Израел от една страна и Иран от друга. Към датата на одобрение на отчета ситуацията е изключително напрегната, белязана от активни ирански атаки в региона и засилено военно присъствие на САЩ. Нараства рискът от по-широк конфликт, което принуждава ЕС да се подготвя за енергийна несигурност и потенциален миграционен натиск. Ръководството на дружеството, поради непредсказуемата динамика на войната, на този етап практически е изключително трудно да направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от нея. Дружеството няма области на бизнеса си, свързани с този район и замесените в конфликта страни.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период до датата на приемане на финансовия отчет, по отношение на обектите представени в него, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2025 г.

### **65. Оповестяване на предприятието като действащо предприятие**

Ръководството на групата счита че групата е действащо и ще остане действа, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

### **66. Оповестяване на възнагражденията на одиторите**

Начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието за независим финансов одит са в размер на 15 хил. лв.

Представляващи:

Борислава Юриева Фивейска

Марин Иванов Стоев

Съставител:

Мила Валентинова Павлова

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните, **Марин Иванов Стоев** – изп. директор на ТК-Имоти АД и **Борислава Юриева Фивейска** – Председател на Съвета на директорите на ТК-Имоти АД

### **Декларираме:**

- 1) Консолидираният финансов отчет към 31.12.2025 г. на ТК-Имоти АД е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;
- 2) докладът за дейността на ТК-Имоти АД съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на дружеството и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Изп. директор:

Председател на СД:

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната, **Мила Валентинова Павлова** – съставител на финансовия отчет на ТК- Имоти АД

### Декларирам:

- 1) Консолидираният финансов отчет към 31.12.2025 г. на ТК-Имоти АД е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;
- 2) докладът за дейността на ТК-Имоти АД съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на дружеството и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Декларатор:

# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

КЪМ 31.12.2025 г. На "ТК-ИМОТИ" АД

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

## 1. Обща информация за групата

### ТК-ИМОТИ АД

#### Съвет на директорите

Борислава Юриева Фивейска - председател  
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член  
Велко Георгиев Манов – независим член

#### Изпълнителен директор

Марин Иванов Стоев

#### Съставител

Мила Валентинова Павлова

#### ДВИ

Георги Бахнев Георгиев

#### Юрист

Георги Бахнев Георгиев

#### Държава на регистрация на предприятието

РБългария

#### Седалище и адрес на регистрация

гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. Горица №6

#### Обслужващи банки

Тексим банк АД

## Предприятия включени в групата

| Участия           | 31.12.2025 г.                             |
|-------------------|-------------------------------------------|
|                   | Процент участие в капитала на ТК-ИМОТИ АД |
| "ППС Имоти" АД    | 87 %                                      |
| "Итал мебел" ЕООД | 100 %                                     |

## Предмет на дейност и основна дейност на предприятията в групата

### ТК-ИМОТИ АД

Покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Търговско представителство и посредничество в страната и чужбина. Инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

### ППС Имоти АД

Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти., строителна дейност.

### Итал мебел ЕООД

Проектиране, производство и търговия с мебели, аксесоари за мебели и други изделия, свързани с обзавеждане, сделки с недвижими имоти.

## **Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол**

Към 31.12.2025 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД и по договори за управление и контрол в дружествата от групата, са в размер на 35 хил. лв., както следва:

- Марин Стоев – 10 800 лв
- Борислава Фивейска – 10 800 лв
- Велко Манов – 13 022 лв

Няма предвидени, не са начислявани и не се дължат никакви допълнителни средства и непарични възнаграждения. Няма сключвани договори между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия (чл. 240б от Търговския закон).

## **Информация, относно придобиването и притежаването акции на групата от членовете на Съвета на директорите.**

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Дъщерното дружество ППС-Имоти АД е собственик на 291 111 акции от капитала на ТК-Имоти АД, което по смисъла на чл. 187е, ал. 1, т. 2 от Търговския закон се явява случай, приравнен на придобиване на собствени акции.

В дружеството няма изградена система за контрол при упражняване правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери.

Няма ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

## **Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници.**

Членовете на Съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в други предприятия от групата.

## **1. Учредяване, управление и структура на дружеството**

### **Учредяване, управление и структура на дружеството**

ТК-имоти АД започва дейността си под името „Кабиле-ЛБ“ АД, в гр.Ямбол, предприятие създадено за изкупуване и преработка на сурово мляко и търговия с млечни продукти. Производствената дейност на предприятието е прекратена с разпореждане на РВМС от м.11.2003 год.

На 28.02.2020 г., на проведеното общо събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД, е взето решение по чл. 252, ал. 1, т. 1 от Търговския закон за прекратяване дейността и обявяване в ликвидация на Кабиле-ЛБ АД, поради обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ е под размера на вписания капитал, избран е ликвидатор и е определен срок за ликвидация.

Вписването на производството по ликвидация на дружеството в Агенцията по вписванията става на 13.05.2020 г., като е обявен срок на ликвидацията -31.12.2020 г.

С акт №20200513100721 в Агенция по вписванията, е вписано прекратяване на Кабиле-ЛБ АД и започване на производство по ликвидация на дружеството.

С акт №20200519100154 в Агенция по вписванията, е обявена покана до кредиторите на Кабиле-ЛБ АД в ликвидация.

С акт №20210310103054 в Агенция по вписванията, е вписано подновяването на срока за ликвидация на Кабиле-ЛБ АД до 31.12.2021 г.

На 07.01.2022 г. Общото събрание на акционерите на Кабиле АД взима решение за удължаване срока за ликвидация до 30.07.2022 г.

С акт №20221219122140 в Агенция по вписванията, е вписан нов адрес на дружеството – гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, р-н Овча купел, ул. Горица №6 и свързаната с това промяна в устава.

На 22.06.2023 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Кабиле-ЛБ“ АД – в ликвидация в гр. София, ул. „Горица“ №6. Акционерите взеха следните решения: 1. Общото събрание прие уведомление за дейността, доклада на регистрирания одитор и заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 година. 2. Общото събрание избра регистрирания одитор Таня Станева с рег. № 0810, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2023 г.; 3. Общото събрание прие доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2022 г. 4. Общото събрание взе решение за прекратяване на производството по ликвидация и продължаване на дейността на дружеството на основание чл.274 от Търговския закон. 5. Общото събрание освободи от отговорност ликвидатора за дейността му през 2022 г. 6. Общото

събрание прие промени в устава – промяна в наименованието, предмета на дейност и начините за увеличаване на капитала. 7. Общото събрание избра нов Съвет на директорите в състав – Борислава Юриева Фивейска, Марин Иванов Стоев и Велко Георгиев Манов с петгодишен мандат на мястото на досегашния състав. 8. Общото събрание определи месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 900 (деветстотин) лева. 9. Общото събрание определи гаранция за управлението на новите членове на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение. 10. Общото събрание прие нова Политика за възнагражденията. 11. Общото събрание прие нов Статут на Одитния комитет. 12. Общото събрание избра Одитен комитет в състав Велко Георгиев Манов, Магдалена Любенова Ангелова, Румяна Николова Ганева. 13. Общото събрание избра за Председател на Одитния комитет на дружеството Магдалена Любенова Ангелова; 14. Общото събрание овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.

Решенията на Общото събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./, проведено на 22.06.2023 г. са заявени за вписване в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и с акт №20230706133817 на Агенцията, бяха вписани решенията на ОСА, проведено на 22.06.2023 год. – прекратяване на ликвидацията, промяна в името и предмета му на дейност, нов устав, в тази връзка и нов съвет на директорите и представляващи. След това вписване името на дружеството е – ТК-имоти АД, управлявано от Съвет на директорите в състав:

Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;

Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

и се представлява заедно от изпълнителния член на съвета – Марин Стоев и председателя на съвета – Борислава Фивейска.

На 27.04.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Търговото предложение по чл. 149 ал. 6 ЗППЦК от "ТК Холд" АД е за закупуване на всички останали 48.27 % акции от акционерите на "Кабиле- ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 07.06.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД относно коригираното търгово предложение. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 21.06.2023 г. акционерът ТК-Холд АД направи съобщение по чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК за търгово предложение до акционерите на Кабиле-ЛБ АД и съществените условия в предложението. На 21.06.2023 г. Кабиле-ЛБ АД - в ликвидация оповести търгово предложение от ТК-Холд АД до акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./. Резултата от търговото предложение за покупка на акции от ТК холд АД, което приключи на 19.07.2023 год. са следните:

- търговото предложение е прието от 1 /един/ акционер;
- общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 55 867 бр. акции;
- обща стойност на акциите по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение – 47 486.95 лева;
- брой откази от приемане на търговото предложение – няма;
- общият брой на акциите, придобити от „ТК- Холд“ АД в резултат на проведеното по реда на чл. 149б ЗППЦК търгово предложение е 55 867 акции, представляващи 24.14 % от капитала и гласовете в Общото събрание на „ТК Имоти“ АД.

## Собственост и структура на управление

Към 31.12.2025 г. акционерният капитал е 47 850 625 лева, разпределен в 47 850 625 бр. поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Акционерите, притежаващи повече от 5% от капитал/правото на глас към 31.12.2025 год., са както следва:

| Акционер                          | 31.12.2025 г.            |                 |            |        | 31.12.2024 г.            |                 |            |        |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------|--------------------------|-----------------|------------|--------|
|                                   | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева | Платени    | % Дял  | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева | Платени    | % Дял  |
| ТК ХОЛД АД                        | 26 193 727               | 26 193 727      | 26 193 727 | 54,74% | 40 415 527               | 40 415 527      | 40 415 527 | 84,46% |
| НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП | 3 853 966                | 3 853 966       | 3 853 966  | 8,05%  | 3 130 966                | 3 130 966       | 3 130 966  | 6,54%  |
| УПФ Съгласие                      | 3 340 000                | 3 340 000       | 3 340 000  | 6,98%  |                          |                 |            |        |

ТК Имоти" АД има едностепенна система на управление - Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Назначаване или освобождаване на членове на съвета на директорите или промени в устава, се правят само с решение на общото събрание на акционерите.

Членовете на съвета на директорите нямат права да вземат решение за издаване или обратно изкупуване на акции на дружеството.

Няма сключвани споразумение между дружеството и контролният му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане без правно основание или при прекратяване на трудови правоотношения по причини свързани с търговско предлагане.

Членове на съвета на директорите са:

- Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

**Марин Иванов Стоев** – изпълнителен член на СД, участва в управителните органи на:

- Управител на БУЛ ЕР ЕООД, с ЕИК 831032406, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ № 1;
- Председател на Съвета на директорите на ЕЪРПОРТ СЪРВИСИС ДИВЕЛОПМЪНТ ЕАД, с ЕИК 203922423, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Шипка № 36, ет. 3;
- Член на управителния съвет на Сдружение АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ АВИОКОМПАНИИ АБА, с ЕИК 130848481, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ 1, Летище София, сграда ИВТ;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Ликвидатор на Агрокомб АД – в ликвидация, с ЕИК 118021120, с адрес гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на БЯЛ БОР АД, с ЕИК 822106067, с адрес: гр. Брацигово, п.к. 4579;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Изгрев АД с ЕИК 106006580, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Технотекс АД, с ЕИК 822150722, с адрес: гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на „ППС-ИМОТИ“ АД, с ЕИК 131111996, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Управител на „ТК-ЛИЗИНГ“ ООД, с ЕИК 130017743, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Изпълнителен член на „ТК-ХОЛД“ АД, с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.

**Борислава Юриева Фивейска** – председател на Съвета на директорите, участва в управителните органи на:

- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК холд АД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Председател на Съвета на директорите на „ТК-ХОЛД“ АД с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.
- ТК Текс АД с ЕИК 106579808, със седалище и адрес на управление: гр. Бяла Слатина, ул. Индустриална №2;
- Атлас АД – в ликвидация с ЕИК 126003168, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;
- Изгрев АД с ЕИК 106006580, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;
- Беласица АД с ЕИК 811160416, със седалище и адрес на управление: гр. Петрич, ул. „Места“ № 22;
- Технотекс АД с ЕИК 822150722, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;
- ППС- имоти АД с ЕИК 131111996, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;

**Велко Георгиев Манов** – член на Съвета на директорите, не участва в управителни органи.

- "ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД , ЕИК 201106784 – управител
- "БСПФ БЪЛГАРИЯ" ЕАД , ЕИК 200541545 – представляващ
- „ Феникс Капитал Мениджмънт" АД , ЕИК 202851610 – представляващ
- "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД , ЕИК 202873140– представляващ
- "ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД , ЕИК 175189893– представляващ
- "ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД , ЕИК 207016492– представляващ
- "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД , ЕИК 813109305– представляващ

- "БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ" ЕАД , ЕИК 175004907– представляващ
- "БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД , ЕИК 175392826– представляващ
- "БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД , ЕИК 131414662– представляващ

### Свързани лица

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол /предприятие майка/:

ТК-ХОЛД АД

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член.

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка :

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Сергей Петров Ревалски - член.

- Дъщерни предприятия на ТК Имоти АД – ППС-имоти АД, ЕИК131111996 и Итал мебел ЕООД, ЕИК130914216. И двете участия са придобити от ТК-имоти АД в резултат на вливането съответно на – Програмни продукти и системи АД и Добруджанска мебел АД.

### Други свързани лица:

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД 121657705

| Дъщерни предприятия на ТК-холд АД      | акционерно участие на ТК-холд АД |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120 | 82,98%                           |
| Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168   | 95,28%                           |
| Беласица АД ЕИК:811160416              | 80,50%                           |
| Бял бор АД ЕИК:822106067               | 73,72%                           |
| Изгрев АД ЕИК: 106006580               | 79,72%                           |
| Модул АД ЕИК:117008114                 | 97,46%                           |
| Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999      | 100,00%                          |
| Технотекс АД ЕИК:822150722             | 90,56%                           |
| ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743            | 70,00%                           |
| ТК Пролайн АД ЕИК 118581165            | 50,00%                           |
| Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906           | 100,00%                          |

Към 31.12.2025 г, както оповестихме по-горе, ТК-имоти АД притежава две дъщерни дружества. В настоящия консолидиран финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване. Търговските взаимоотношения между „ТК Имоти“ АД и дъщерните дружества от икономическата група на ТК-Холд АД са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

## 2. Кратък преглед на дейността на групата

Дейността на групата през отчетния период е обусловена от две основни дейности:

Одаване под наем на недвижими имоти.

Продажба на платове.

Дейността на групата предимно е насочена към български пазар.

Групата няма клиенти или доставчици, обема на който да е над 10 % от общата сума съответно на продажби и покупки, като по този начин дейността на предприятията от групата не е зависима от отделен контрагент.

В дейността на групата няма сключвани големи сделки от съществено значение за дейността си, както и сделки извън обичайната дейност на групата.

През финансовия период няма водени извънбалансови сделки.

Дружеството предвижда нормално развитие през следващите години от дейността си, като следва да се има предвид динамиката на процесите в икономиката, дължащи се най-вече на външно-политически фактори. Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, по-ниската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, продължаващият конфликт в Газа между Израел и Хамас, както и налаганата нова митническа политика от администрацията на САЩ, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи.

#### **Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими**

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на предприятията от групата.

### **3. Основни резултати към 31.12.2025 г.**

За отчетният период консолидираният финансов резултат на «ТК – имоти» АД е нетна печалба за групата в размер на 321 хил. лв.

Към 31.12.2025 година, основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Групата има вземания в размер на 27 710 хил. лв., от които 18 289 хил. лв. вземане по депозит на виждане в ТК холд АД, клиенти по продажби – 115 хил. лв, доставчици по аванси – 9 058 хил. лв, 4 хил. лв. – присъдени вземания, 144 хил. лв. от акции държани за продажба, 75 хил. лв вземания по цесия и други вземания 25 хил. лв.

Групата има задължения в размер на 2 623 хил. лв., от които: 398 хил. лв. са задължения по взети заеми и търговски взаимоотношения към свързани лица, 39 хил. лв. са към доставчици и клиенти, задължения по цесии – 2 080 хил. лв., задължения по лизингови плащания – 43 хил. лв., данъчни задължения - 26 хил. лв., към персонал – 16 хил. лв., други задължения – 21 хил. лв.

#### **Приходи**

| Показател                                  | 31.12.2025 г. |             | 31.12.2024 г. |             | Разлика    |             |
|--------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|------------|-------------|
|                                            | хил. лв.      | %           | хил. лв.      | %           | хил. лв.   | %           |
| Продукция                                  | 13            | 0,88%       | 16            | 1,83%       | -3         | -0,45%      |
| Услуги                                     | 723           | 48,72%      | 521           | 59,47%      | 178        | 26,65%      |
| Други                                      | 310           | 20,89%      | 161           | 18,38%      | 141        | 21,11%      |
| Финансови приходи                          | 118           | 7,95%       | 178           | 20,32%      | 32         | 4,79%       |
| Резултат от освобождаването на нет. Активи | 320           | 21,56%      | 0             | 0,00%       | 320        | 47,90%      |
| <b>Общо приходи</b>                        | <b>1 484</b>  | <b>100%</b> | <b>876</b>    | <b>100%</b> | <b>668</b> | <b>100%</b> |

#### **Разходи**

| Показател                                    | 31.12.2025 г. |                | 31.12.2024 г. |                | Разлика    |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|------------|----------------|
|                                              | хил. лв.      | %              | хил. лв.      | %              | хил. лв.   | %              |
| Разходи за суровини и материали              | 17            | 1,46%          | 13            | 1,49%          | 4          | 1,39%          |
| Разходи за външни услуги                     | 257           | 22,10%         | 206           | 23,54%         | 51         | 17,71%         |
| Разходи за амортизации                       | 152           | 13,07%         | 101           | 11,54%         | 51         | 17,71%         |
| Разходи за заплати и осигуровки на персонала | 593           | 50,99%         | 475           | 54,29%         | 118        | 40,97%         |
| Други разходи                                | 34            | 2,92%          | 41            | 4,69%          | -7         | -2,43%         |
| Промени в нал. на ГП и незав. производство   | 12            | 1,03%          | 11            | 1,26%          | 1          | 0,35%          |
| Финансови разходи                            | 98            | 8,43%          | 28            | 3,20%          | 70         | 24,31%         |
| <b>Общо разходи без разходи за данъци</b>    | <b>1 163</b>  | <b>100,00%</b> | <b>875</b>    | <b>100,00%</b> | <b>288</b> | <b>100,00%</b> |

Темпът на нарастване на разходите през 2025 г. изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, от което произтича и финансовия резултат на групата към 31.12.2025 г. – печалба от 321 хил. лв. Най-голям относителен дял на разходите към 31.12.2025 г. са тези за заплати и осигуровки 50,99% от общия обем, следвани от разходите за външни услуги – 22,10% от общия обем..

#### 4. Финансови показатели и анализ

| Показатели  |                            |          |          |          |         |
|-------------|----------------------------|----------|----------|----------|---------|
| №           | Показатели                 | 2025     | 2024     | Разлика  |         |
|             |                            | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
| 1           | Дълготрайни активи /общо/  | 3 186    | 3 171    | 15       | 0%      |
| 2           | Краткотрайни активи в т.ч. | 29 027   | 27 098   | 1 929    | 7%      |
| 3           | Активи държани за продажба | 144      | 142      | 2        | 1%      |
| 4           | Материални запаси          | 1 304    | 1 316    | (12)     | 0%      |
| 5           | Краткосрочни вземания      | 27 566   | 25 574   | 1 992    | 8%      |
| 6           | Парични средства           | 13       | 66       | (53)     | -80%    |
| 7           | Обща сума на активите      | 32 213   | 30 269   | 1 944    | 6%      |
| 8           | Собствен капитал           | 29 458   | 29 137   | 321      | 1%      |
| 9           | Финансов резултат          | 321      | (3)      | 324      | -10800% |
| 10          | Дългострочни пасиви        | 132      | 132      | -        | 0%      |
| 11          | Краткосрочни пасиви        | 2 623    | 1 000    | 1 623    | 162%    |
| 12          | Обща сума на пасивите      | 2 755    | 1 132    | 1 623    | 143%    |
| 13          | Приходи общо               | 1 484    | 876      | 608      | 69%     |
| 14          | Приходи от продажби        | 1 046    | 698      | 348      | 50%     |
| 15          | Разходи общо               | 1 163    | 875      | 288      | 33%     |
| Коефициенти |                            |          |          |          |         |
| №           | Коефициенти                | 2025     | 2024     | Разлика  |         |
|             |                            | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
|             | Рентабилност:              |          |          |          |         |
| 1           | На собствения капитал      | 0,01     | (0,00)   | 0,01     | -10683% |
| 2           | На активите                | 0,01     | (0,00)   | 0,01     | -10154% |
| 3           | На пасивите                | 0,12     | (0,00)   | 0,12     | -4497%  |
| 4           | На приходите от продажби   | 0,31     | (0,00)   | 0,31     | -7240%  |
|             | Ефективност:               |          |          |          |         |
| 5           | На разходите               | 1,28     | 1,00     | 0,27     | 27%     |
| 6           | На приходите               | 0,78     | 1,00     | (0,22)   | -22%    |
|             | Ликвидност:                |          |          |          |         |
| 7           | Обща ликвидност            | 11,07    | 27,10    | (16,03)  | -59%    |
| 8           | Бърза ликвидност           | 10,51    | 25,64    | (15,13)  | -59%    |
| 9           | Незабавна ликвидност       | 0,06     | 0,21     | (0,15)   | -71%    |
| 10          | Абсолютна ликвидност       | 0,00     | 0,07     | (0,06)   | -92%    |
|             | Финансова автономност:     |          |          |          |         |
| 11          | Финансова автономност      | 10,69    | 25,74    | (15,05)  | -58%    |
| 12          | Задлъжнялост               | 0,09     | 0,04     | 0,05     | 141%    |

Показателите за рентабилност през 2025 год. се подобряват спрямо тези за предходната 2024 год. Те са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Анализът им за 2025 г. показва повишаване на възвращаемостта на капитала. Същото е обусловено най-вече от по-високият финансов резултат, в резултат на положителните разлики от операции с инвестиции.

Показателите за ефективност се подобряват през 2025 год. спрямо тези за 2024 год. Те са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на предприятието и степента на ефективно използване на ресурсите.

През 2025 год. показателите за ликвидност се влошават спрямо тези за предходната 2024 год. Дължи се на увеличението на краткосрочна задлъжнялост на дружеството (краткосрочни пасиви) през този период спрямо тези за 2024 г.

Отчетения резултат сочи способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показателите за финансова автономност също се влошават през 2025 год. спрямо тези за 2024 год. Дължи се на по-бързият темп на нарастване на общата сума на пасивите спрямо нарастването на общата сума на собствения капитал.

Показателите за финансова автономност, показват степента на финансовата независимост на предприятието от кредиторите

## 5. Инвестиции

Групата има и придобити 1 600 броя обикновени, поименни, налични акции на Беласица АД – дъщерно предприятие на компанията майка ТК-холд АД, които се равняват на 1,69 % от капитала на дружеството. Същите са налични и към датата на отчета и са на стойност 32 хил. лв.

Групата е придобила на 31.07.2023 год. 265 броя обикновени, поименни, налични акции от капитала на Некст дженерейшън консулт АД. Участието след придобиването на акциите в капитала на Некст дженерейшън консулт АД е 0,53 %. Същите са посочени в междинния консолидиран отчет, като финансови инструменти държани за търгуване.

Налични са и към дата на отчета – 31.12.2025 год. Стойността им към датата на отчета е – 112 хил. лв.

На 29.09.2023 г е сключен Договор за преобразуване чрез вливане между следните дружества, дъщерни на компанията-майка ТК Холд АД:

- ТК-имоти АД, ЕИК 128007012 - "Приемащо дружество" и
- Добруджанска мебел АД, ЕИК 834025235 - "Преобразуващо се дружество";
- Каумет АД, ЕИК 118000845 - "Преобразуващо се дружество";
- Програмни продукти и системи АД - "Преобразуващо се дружество";
- Рален-текс АД, ЕИК 113012480 - „Преобразуващо се дружество“;
- Рилски лен АД, ЕИК 122006101 - "Преобразуващо се дружество".

Вписването на договора за преобразуване чрез вливане в Търговския регистър на Агенция по вписванията е извършено на 04.04.2024 г. Това е и датата на вливането за счетоводни цели. С вписване на договора за преобразуване е вписано и увеличение на капитала на ТК-имоти АД от 231 386 лева на 47 850 625 лева.

В резултат на вливането, преобразуващите се дружества – Добруджанска мебел АД, Каумет АД, Програмни продукти и системи АД, Рален-текс АД и Рилски лен АД са прекратени без ликвидация, като техните активи и пасиви, права и задължения са поети от приемащото дружество – ТК-имоти АД при условията на общо правоприемство в съответствие с чл. 263и, ал. 2, изр. 1 от Търговския закон. Акциите, които са притежавали акционерите от прекратените дружества са заменени с новоиздадени акции от ТК-имоти АД в резултат на увеличението на капитала му, в съответствие с доклада на Съвета на директорите на ТК-имоти АД по чл. 262и от Търговския закон, като съотношението на замяна и броя новопридобити акции, е следното:

На 13.02.2025 год. ТК-имоти АД закупи финансови инструменти под формата на права за покупка на обикновени, поименни, безналични акции от първично публично предлагане на емисия за увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ. Правата са в размер на 800 000 броя по 0,001 лева за брой. Всяко право дава възможност да се придобият 8 броя акции от увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ, като емисионната стойност на 1 брой акция е 1.20 лева. През м. Март 2025 г. ТК-Имоти АД, реализира всичките си права, като взе участие в увеличаването на капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ“ АДСИЦ, ЕИК 175050274 чрез записване на 6 400 000 акции по 1,20 лева емисионна стойност за всяка, на обща стойност 7 680 000 лева. Увеличаването на капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ “ АДСИЦ, ЕИК 175050274 бе вписано в търговския регистър на 21.03.2025 г. Участието на ТК-имоти АД, в резултат на горното, в капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ“ АДСИЦ е 19,58 %. По-късно през м. Май и м. Юни 2025 г. ТК-Имоти АД продаде на БФБ АД цялото си участие в капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ “ АДСИЦ.

Считано от 01.11.2025 г. ТК-Имоти АД прекрати производствената дейност на Цех Апретур и Цех Тъкачен, структурирани в обекта на дружеството в гр. Самоков.

През четвърто тримесечие на 2025 г. ТК-Имоти АД изготви, съгласува и започна изпълнението на проектно предложение (ПП) по Процедура чрез подбор за изпълнение на инвестиции от крайни получатели BG-RRP-4.036 - C13.I2 Увеличаване на съществуваща мярка: Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници (RESTORE). Проектното предложение предвижда изграждане на Съоръжение за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с максимална мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh в гр.Самоков.

На 11.11.2025 г. ТК-Имоти АД сключи предварителен договор за придобиване на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът предвижда имотът да бъде отделен от продавача в новосъздадено търговско дружество, дяловете от което ще бъдат придобити от купувача ТК-Имоти АД.

На 17.11.2025 г. ТК-Имоти АД придоби вземане от длъжника „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ (в несъстоятелност). Вземането е включено от синдика в списъка на приетите вземания и е обезпечено с ипотека върху недвижим имот.

## 6. Научно изследователска и развойна дейност

Към 31.12.2025 г. групата на "ТК-Имоти" АД не е извършвала научно-изследователска и развойна дейност.

## 7. Рискови фактори

### Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния

процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на ТК-Имоти АД.

#### **Макроикономически риск**

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

#### **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

#### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намалела и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати, но през последните години макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ТК-Имоти АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат, нетните приходи на дружеството да намалят. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

#### **Секторен риск**

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на ТК-Имоти АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти.

#### **Фирмен риск**

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за ТК-Имоти АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането, в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

#### **Финансов риск**

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

#### **Рискове, свързани с войната в Украйна и конфликта в Газа.**

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирания субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на

потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, по-ниската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, както конфликта в Газа между Израел и Хамас, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи. Тези фактори оказват негативно влияние, пряко или косвено, върху инвестиционните намерения на предприятията свързани със строителството и ремонтите.

#### **Рискове, свързани с глобалните промени в климата**

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения (в някои случаи необратими) в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсирание на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за: икономически растеж, нови пазари, създаване на работни места и технологично развитие. Европейският законодателен акт за климата, превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 год. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност;
- Енергия от възобновяеми източници;
- Енергийно данъчно облагане;
- Система на ЕС за търговия с емисии;
- Инфраструктура за алтернативни горива;
- Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

#### **8. Перспективи и развитие**

Перспективите и тенденциите за развитие на групата са свързани с ефективно управление на собствените недвижими имоти – земи и сгради, добро управление на инвестициите, дейност със свободните парични средства в дългосрочен хоризонт при запазване на прилагания до сега консервативен подход.

#### **9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет**

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда след към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от въвеждане на еврото от 1 януари 2026 г.

Като некоригиращо събитие след датата на баланса е и започналият на 28.02.2026 г. военен конфликт в Близкия изток между САЩ и Израел от една страна и Иран от друга. Към датата на одобрение на отчета ситуацията е изключително напрегната, белязана от активни ирански атаки в региона и засилено военно присъствие на САЩ. Нараства рискът от по-широк конфликт, което принуждава ЕС да се подготвя за енергийна несигурност и потенциален миграционен натиск. Ръководството на дружеството, поради непредсказуемата динамика на войната, на този етап практически е изключително трудно да направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от нея. Дружеството няма области на бизнеса си, свързани с този район и замесените в конфликта страни.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период до датата на приемане на финансовия отчет, по отношение на обектите представени в него, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2025 г.

Изп. Директор:

Председател на СД:

# ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

НА ТК-ИМОТИ АД през 2025 г.

СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

## **1. 1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

В периода до 2016 г. международно приетите стандарти за добро корпоративно управление се прилагат и спазват в ТК-ИМОТИ на основание Програма на ТК-ИМОТИ АД за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

С решение на Съвета на директорите на ТК-ИМОТИ АД от 14.07.2016 г. дружеството се присъединява към Националния кодекс за корпоративно управление /одобрен от Зам.-председателя на КФН с Решение №461-ККУ от 20.06.2016 г./, като корпоративното ръководство приема, че в цялостната си дейност ще се съобразява и ще прилага принципите на корпоративно управление и препоръките, регламентирани в Кодекса и ще полага усилия тези принципи да стоят в основата на цялостната дейност на ТК-ИМОТИ АД.

## **1. 2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

Информацията, относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в изпълнение и в допълнение на кодекса за корпоративно управление са подробно описани настоящата декларация.

## **1. 3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Съветът на директорите на ТК-ИМОТИ АД счита, че прилага всички принципи на поведение, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството няма изградена и функционираща система за вътрешен контрол и вътрешен одит, тъй като видно от доклада на СД към ГФО дружеството не извършва никаква оперативна дейност и няма никакви активи, освен посочените в доклада съдебно предявени вземания, които са на етап на разглеждане от съда и няма влязло в сила съдебно решение по тях.

Корпоративното управление на ТК-ИМОТИ АД е подчинено на принципа „ПРИЛАГАНЕ ИЛИ ОБЯСНЕНИЕ“, съгласно който корпоративното ръководство на дружеството следва да представя информация доколко дружеството прилага принципите на поведение, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и да предоставя обяснение как проблемните ситуации ще бъдат решавани, когато един или друг принцип не е приложим по отношение на ТК-ИМОТИ АД.

На 29.09.2023 г е сключен Договор за преобразуване чрез вливане между следните дружества, дъщерни на компанията-майка ТК Холд АД:

- ТК-имоти АД, ЕИК 128007012 - "Приемащо дружество" и
- Добруджанска мебел АД, ЕИК 834025235 - "Преобразуващо се дружество";
- Каумет АД, ЕИК 118000845 - "Преобразуващо се дружество";
- Програмни продукти и системи АД - "Преобразуващо се дружество";
- Рален-текс АД, ЕИК 113012480 - „Преобразуващо се дружество“;
- Рилски лен АД, ЕИК 122006101 - "Преобразуващо се дружество“.

Вписването на договора за преобразуване чрез вливане в Търговския регистър на Агенция по вписванията е извършено на 04.04.2024 г. Това е и датата на вливането за счетоводни цели. С вписване на договора за преобразуване

е вписано и увеличение на капитала на ТК-имоти АД от 231 386 лева на 47 850 625 лева.

В резултат на вливането, преобразуващите се дружества – Добруджанска мебел АД, Каумет АД, Програмни продукти и системи АД, Рален-текс АД и Рилски лен АД са прекратени без ликвидация, като техните активи и пасиви, права и задължения са поети от приемащото дружество – ТК-имоти АД при условията на общо правоприемство в съответствие с чл. 263и, ал. 2, изр. 1 от Търговския закон.

## **1. Глава първа – Корпоративно ръководство**

ТК-ИМОТИ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на съвета и Председателя на Съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им, притежават необходимата квалификация и управленски опит и са пряко отговорни пред акционерите на ТК-ИМОТИ АД. Процесът на вземане на решения в рамките на дружеството е гъвкав, поради опростената структура и система на управление.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Общото събрание на акционерите, проведено на 22.06.2023 г., избра Съвет на директорите, който се състои от трима човека:

1. Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;
2. Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
3. Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

Дружеството се представлява заедно от изпълнителния член на съвета – Марин Стоев и председателя на съвета – Борислава Фивейска.

Изборът и освобождаването на членовете на корпоративното ръководство на ТК-ИМОТИ АД се осъществяват в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Кодекса, както и с разпоредбите на Глава V. от Устава на ТК-ИМОТИ АД.

Общото събрание определи месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 900 (деветстотин) лева. Не е предвидено членовете на Съвета на директорите да бъдат компенсирани за своята дейност с акции или опции.

Членовете на СД на ТК-ИМОТИ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2025 г. не са били сключвани сделки между дружеството и членове на СД.

Дружеството няма разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит. Дружеството има функционираща финансово-информационна система.

## **2. Глава втора - Одит и вътрешен контрол**

ТК-ИМОТИ АД няма специална система за вътрешен контрол. Тази дейност се осъществява от ръководството и със съдействие от дружеството-майка ТК-Холд АД.

Дружеството има адекватното функционираща система за отчетност и разкриване на информация.

На 16.06.2025 г. Общото събрание избра регистриран одитор Таня Станева с рег. № 0810, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2025 г.

На 22.06.2023 г. Общото събрание избра одитен комитет в състав Велко Георгиев Манов, Магдалена Любенова Ангелова, Румяна Николова Ганева и одобри Статута на Одитния комитет. Съгласно разпоредбите на Закона за независим финансов одит, одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Избраният от Общото събрание на акционерите на дружеството регистриран одитор докладва на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като обръща внимание на съществените слабости във връзка с процеса на финансово отчитане.

### **3. Глава трета - Защита правата на акционерите**

Корпоративното ръководство на ТК-ИМОТИ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията, включително миноритарни акционери, и защитава техните права посредством:

- прилагане на ясни и детайлно регламентирани правила относно организиране и провеждане на редовни и извънредни общи събрания на акционерите, които включват и подробно регламентиране на правата на акционерите на ТК-ИМОТИ АД;
- предоставяне на детайлна информация, включително и на електронната страница на дружеството, относно изискванията към пълномощните и правилата за упълномощаване на представители на акционерите в ОСА, както и предоставяне на образец на писмено пълномощно на разположение на акционерите на ТК-ИМОТИ АД достатъчно време преди откриване на заседанието на ОСА, с което се улеснява участието и упражняването на правото на глас в ОСА;
- гарантиране на правото на всички акционери на дружеството да задава въпроси към корпоративното ръководство на ТК-ИМОТИ АД и да получава отговори посредством установената практика всички членове на СД да присъстват на заседанията на ОСА;
- установяване на практика за своевременно оповестяване до максимално широк кръг от лица на информация относно важни корпоративни събития за ТК-ИМОТИ АД и дружествата от икономическата група, включително и посредством електронната страница на дружеството;
- провеждане на политика, насочена към подпомагане на всички акционери при упражняването на техните права.

### **4. Глава четвърта - Разкриване на информация**

Съветът на директорите на ТК-ИМОТИ АД счита, че с цялостната си дейност през 2025 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор.

Корпоративната електронна страница на ТК-ИМОТИ АД <http://tk-imoti.tkhold.com/> е съобразена по обем на предоставяната информация с препоръките на Националния кодекс и утвърдените добри практики относно системите за разкриване на информация. В нея са публикувани новини и съдържание за всички актуални корпоративни събития в дружеството.

На електронната страница могат да бъде намерена информация относно актуални данни за финансовото и икономическо състояние на дружеството, включително междинните и годишни финансови отчети на ТК-ИМОТИ АД. Всички акционери, инвеститори и заинтересувани лица могат да получат информация относно предстоящите и вече проведените важни корпоративни събития и заседания на общото събрание на акционерите.

През отчетната 2025 г. ТК-ИМОТИ АД е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Освен чрез електронната страница на компанията, инвеститорите и всички заинтересовани лица са получават своевременно регулираната информация и чрез медийната платформа X3NEWS.

Директорът за връзки с инвеститорите на ТК-ИМОТИ АД предоставя информация относно дружеството, както на институционални инвеститори, така и на индивидуалните акционери, независимо от броя на притежаваните от тях акции.

В изпълнение на Заповед от 01.10.2016 г. през 2017 г. на изпълнителния директор на ТК-ИМОТИ АД корпоративното ръководство и всички лица с достъп до вътрешна за ТК-ИМОТИ АД информация се съобразяваха с

изискванията на чл.18 и чл.19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията и в ЗАКОНА за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Правилата, залегнали в Заповед от 01.10.2016 г. през 2017 г., са част от цялостната система на ТК-ИМОТИ АД за разкриване на информация и отразяват политиката на дружеството, насочена към осигуряване на по-голяма прозрачност и гарантиране на по-голяма сигурност на настоящи акционери и потенциални инвеститори на дружеството относно недопускане на неправомерно използване и/или разпространяване на вътрешна за дружеството информация.

## **5. Глава пета - Заинтересовани лица**

ТК-ИМОТИ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки – кредитори,
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на Дружеството.

### **1. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчетане**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315. В ТК-Имоти АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от страна на корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерено с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Системите за вътрешен контрол и за управление на риска имат за цел:

1. идентифициране на рисковете, на които дружеството може да бъде изложено ((а) рискове, свързани с основната дейност на дружеството и (б) рисковете, които могат съществено да повлияят върху процеса на подготовка и представяне на финансовите отчети);
2. представяне на относимата информация относно тези рискове на Съвета на директорите с оглед осигуряване на възможност за вземане на информирани управленски решения;
3. контрол относно наличието на съответствието със законовите разпоредби, регулации и насоките на дейността на мениджмънта;
4. осъществяване на мониторинг върху дейността на компанията;

## **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

## **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на риска от страна на Съвета на директорите на ТК- Имоти АД представлява базата относно начина, по който корпоративното на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на ТК- Имоти АД за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

## **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правилата за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

## **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

**Контролните дейности**, като компонент от системата на вътрешния контрол в ТК- Имоти АД, включват мерки, които **се прилагат във всички функции, процеси и на всички нива във фирмата**. Те са ключов елемент от вътрешния контрол, тъй като са действия, които се извършват своевременно за създаването на необходимите условия за адекватно обхващане и намаляване въздействието на рисковете, и са регламентирани посредством съответните политики и процедури на фирмата.

Три са основните видове контролни механизми:

1. **превантивни** - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
2. **разкриващи** - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
3. **коригиращи** - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Ето и някои от контролните дейности, които се прилагат в дружеството:

- **Процедури за разрешаване** - те се отнасят до вземането на решения от оправомощените лица, в резултат на което настъпват определени последици за фирмата. Тъй като с тях се регулира процесът на вземане на решения, те трябва да са съобразени с организационната структура, с органите на управление на фирмата (еднолични или колективни) и т.н.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване. По същество прилагането на тази процедура изисква осъществяването на два или повече ключови етапа от дадена операция, процес или дейност да отговарят различни служители. За целта във фирмата следва да се въведат подходящи правила и процедури, които да не позволяват един служител едновременно да има отговорност по одобряване, изпълнение, осчетоводяване и контрол. При малките фирми обаче тези изисквания са трудно приложими. В тези случаи ръководството на фирмата може да прецени и компенсира неприлагането на принципа за разделяне на отговорностите с други контролни механизми, като например ротация на служители, ротация на задължения или допълнителни проверки.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (сключване на договор, заповед за назначаване, заповед за командироване и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа, а именно: подпис на лицето, отговорно за счетоводните записвания и подпис на ръководителя на фирмата или лицето, отговорно за изпълнението на приходите и разходите, т.е. оторизирано да нарежда плащания от името на фирмата. Целта на тази процедура е да гарантира, че лицето, което е отговорно за счетоводните записвания, е информирано за предстоящото поемане на задължение или плащане и ще извърши правилните счетоводни операции.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди полагането на подпис от ръководителя на фирмата. Целта е съответните решения преди вземането им и съответните действия преди извършването им да се съпоставят с изискванията на законодателството с оглед тяхното спазване.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции** - тези процедури се въвеждат с цел информационното съдържание на стопанските операции да се отрази в счетоводните документи в определен момент, с определен обем и задължителни реквизити, така че да позволява вземането на правилни решения, от които произтичат финансови последици. Процедурите се разработват в съответствие със Закона за счетоводството, индивидуалния сметкоплан на предприятието (фирмата), приложимите счетоводни стандарти и т.н.
- **Процедури за наблюдение** - това са процедури, които като форма на оперативен контрол се осъществяват

ежедневно от непосредствените ръководители при възлагането и изпълнението на работата.

- **Преглед на процедури, дейности и операции** - целта на тази контролна дейност е да се осигури точността на изпълнение на операциите в дадена структура и също е част от оперативния контрол във фирмата.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на административни слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за достъп до активи и информация** - въвеждат се с цел да регламентират достъпа до активите и информацията само на оторизирани лица, които отговарят за използването и/или опазването им. Ограничаването на достъпа до тях намалява риска от неправилното им използване и разпореждане с тях и предпазва от загуби фирмата.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - това са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по документиране, архивиране и съхраняване на информацията** - това са правила, които подпомагат осъществяването на текущата дейност, вземането на правилни решения и контрола върху процесите във фирмата. За да работи добре една фирма, е задължително да е налице пълното, точно и своевременно изготвяне на писмени доказателства за взети решения, настъпили събития, извършени действия и трансакции.
- **Контролни дейности, свързани с информационните технологии** - широкото разпространение на информационните технологии изисква да се вземе предвид необходимостта от специфични контролни дейности за внедряване и поддържане на IT-системите във фирмата.
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - целта на тези правила е да насърчат спазването на личната почтеност и професионална етика от служителите във фирмата. Те трябва да съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение.

## **1. Отговорности и взаимодействие между Съвета на директорите, одитния комитет и външния одитор на компанията**

### **Функции на одитния комитет**

Одитният комитет осъществява функция по общ мониторинг на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на риска без да дублира текущия мониторинг, осъществяван от висшия мениджмънт. Другите функции на одитния комитет включват мониторинг на процеса по финансово отчитане, мониторинг върху годишния външен одит на индивидуалния и консолидирания финансов отчет, проверка на независимостта на външния одитор и даването на препоръки за сключване на договор с него.

За да осъществява ефективно своите функции, одитният комитет на ТК- Имоти АД получава необходимата информация от относно основните характеристики и важните актуализации на системите за вътрешен контрол и за управление на риска, включително разпределението на отговорностите в Съвета на директорите и от външния одитор на компанията. Одитният комитет е информиран и относно основните резултати от текущия мониторинг и контролните дейности, предприети от висшия мениджмънт.

### **Функции на Съвета на директорите**

Основната отговорност по отношение на системите за вътрешен контрол и за управление на риска са на Съвета на директорите на компанията. Ролята на висшия мениджмънт се състои в осъществяването на следните функции.

- Съветът на директорите е отговорен за дейностите по осъществяване на вътрешния контрол и за управлението на риска, които са най-подходящи за дружеството с оглед неговите специфики и дейност. Това включва определянето на общи и конкретни насоки, определянето на приоритети и предприемането на необходимите корективни действия, в случай на необходимост.
- Съветът на директорите осъществява регулярна преценка дали системите за вътрешен контрол и за управление на риска са подходящи с оглед основната дейност и характеристиките на дружеството, дали те функционират в съответствие с предназначението си и дали са адаптирани по подходящ начин в следствие на променени условия.

- Съветът на директорите осигурява предоставянето на съответна информация на обществеността.

## **Функции на външния одитор**

Целта на законово предвидения (външен) одит е да се удостовери достоверността на финансовите отчети. Това се постига посредством изразяването на мнение от страна на външния одитор относно това дали финансовите отчети са изготвени, във всички съществени отношения, в съответствие с приложимата рамка за финансово отчитане. Външният одитор следва да оцени рисковете от съществени погрешни становища във финансовите отчети. Той може да събира сведения и информация от източници, в рамките на компанията, да извършва аналитични процедури, наблюдение и инспекции, посредством които да получи информация относно процеса по оценка на риска в компанията относим към изготвянето на финансовите отчети.

### **1. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2025 г. акционерният капитал е 47 850 625 лева, разпределен в 47 850 625 бр.поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Разпределението на акционерния капитал/правото на глас към 31.12.2025 год. е както следва:

| Акционер                          | 31.12.2025 г.            |                 |            |        | 31.12.2024 г.            |                 |            |        |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------|--------------------------|-----------------|------------|--------|
|                                   | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева | Платени    | % Дял  | Брой акции/Право на глас | Стойност в лева | Платени    | % Дял  |
| ТК ХОЛД АД                        | 26 193 727               | 26 193 727      | 26 193 727 | 54,74% | 40 415 527               | 40 415 527      | 40 415 527 | 84,46% |
| НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП | 3 853 966                | 3 853 966       | 3 853 966  | 8,05%  | 3 130 966                | 3 130 966       | 3 130 966  | 6,54%  |
| УПФ Съгласие                      | 3 340 000                | 3 340 000       | 3 340 000  | 6,98%  |                          |                 |            |        |

**Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

ТК-ИМОТИ АД няма акционери със специални контролни права.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени по ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на ТК-ИМОТИ АД.

Съгласно разпоредбите на чл.16 от Устава на ТК-ИМОТИ АД, всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на съответното увеличаване на капитала в търговския регистър. Дружество разкрива, при условията и по реда, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от него, които дават право за придобиване на акции на дружеството.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на ТК-ИМОТИ АД се упражнява от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите на Дружеството, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Съгласно разпоредбата на чл.18 от Устава на Дружеството, акционерите участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен писмено за конкретно ОС с изрично пълномощно, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Съгласно Устава на ТК-ИМОТИ АД, Съветът на директорите се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите на дружеството и се състои от три до пет члена .

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години , предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има недовлетворени кредитори;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като сновна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

**Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Членовете на Съвета на директорите на ТК-ИМОТИ АД организират и ръководят дейността на дружеството съобразно закона, Устава и решенията на общото събрание на акционерите. Съветът на директорите определя един изпълнителен член от състава си, който да представлява дружеството в отношенията му с трети лица.

Членовете на Съвета на директорите имат право:

1. да вземат участие в работата на Общото събрание на акционерите без право на глас, освен ако са акционери;
2. да поискат свикването на заседание на Съвета на директорите;
3. да вземат участие в заседанията на Съвета на директорите лично или като упълномощят писмено друг член на Съвета на директорите;
4. да предлагат разглеждането на точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
5. да гласуват "за" или "против" предложените решения;

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. да участват редовно в заседанията на Съвета на директорите;
2. да пазят търговската и фирмена тайна на ДРУЖЕСТВОТО и да не разпространяват сведенията и фактите, които са им станали известни при изпълнение на функциите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите;
3. да упражняват правомощията си с дължимата грижа и в интерес на ДРУЖЕСТВОТО ;
4. в съответствие с изискванията на чл.116в на ЗППЦК да дават гаранция за своето управление в размер на три месечни брутни възнаграждения като членове на Съвета на директорите. При освобождаването на член на Съвета на директорите в това му качество и след като бъде освободен от отговорност, дадената гаранция се връща.
5. да представят свидетелство за съдимост и да декларират наличието или липсата на обстоятелствата по чл.116а, ал.2 на ЗППЦК.
6. в 7-дневен срок от избирането им да декларират наличието или липсата на обстоятелствата по чл.114б, ал.2 на ЗППЦК.
7. да предотвратяват и разкриват наличието на "конфликт на интереси", като декларират наличието или липсата на интереси във връзка с дейността на дружеството.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство от представените на заседанието членовете на СД.

Съветът на директорите на дружеството:

1. приема правилник за работата си;
2. определя лицата, които се упълномощават да представляват ДРУЖЕСТВОТО като прокуристи или за извършване на определени действия;
3. организира планирането и координацията на цялостната дейност на ДРУЖЕСТВОТО , очертана в неговия предмет на дейност по Устава, чрез извършване на всички предвидени в него действия по организацията, ръководството и контрола на отделните звена и персонала;
4. утвърждава организационно-управленската структура на ДРУЖЕСТВОТО ,
5. определя лимити за заделяне и разходване на средствата за отделните специфични нужди и видове дейности,

Съветът на директорите има следните правомощия:

1. Да осъществява контрол върху целесъобразността на дейността на Изпълнителния директор.
2. Да изисква от Изпълнителния директор да докладва за дейността си най-малко веднъж на 3 /три/ месеца.
3. Да изисква по всяко време сведения, доклади и предложения за решения по въпроси, засягащи дейността на

## ДРУЖЕСТВОТО .

4. Да търси имуществена отговорност от Изпълнителния директор при виновно неизпълнение на задълженията му.
5. Да приема разработената от Изпълнителния директор бизнеспрограма за дейността на дружеството за всяка една година поотделно, в съответствие със стратегията за развитие на ДРУЖЕСТВОТО и възлага реализацията ѝ на Изпълнителния директор.
6. Да съдейства на Изпълнителния директор при изпълнение на неговите задължения като взема в срок решенията по въпросите от своята компетентност и го уведомява за това.
7. Да приема отчети за дейността си, сведения, доклади и информации и организира воденето на книги на ДРУЖЕСТВОТО , съгласно изискванията на Устава и закона.

Съветът на директорите може да прави предложение пред Общото събрание на акционерите за:

1. изменение и допълнение на Устава;
2. увеличаване и намаляване на капитала;
3. назначаване и освобождаване на регистриран одитор;
4. приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността и управлението на дружеството и предложенията за разпределение на печалбата;
5. преобразуване и прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО .

Увеличаването на капитала на ТК-ИМОТИ АД се извършва с решение на Общото събрание на акционерите, съответно с решение на Съвета на директорите. Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 2/3 от представения капитал, съответно решението на Съвета на директорите се взема с единодушие от всички негови членове.

На 22.06.2023 г. Общото събрание на акционерите прие промяна в устава, съгласно която Съветът на директорите е овластен за срок от 5 (пет) години от вписването на устава и промените в него да увеличава капитала еднократно или постепенно до максимален общ размер на увеличаването от 100 млн.лв. (сто милиона лева).

ТК-ИМОТИ АД не може да изкупува акциите си, освен за намаляване на капитала по чл.201, ал.1 от Търговския закон, както и в случаите, изброени по-долу. Обратно изкупуване е допустимо въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, ако:

1. общата номинална стойност на изкупените акции не надвишава 10 на сто от капитала;
2. акциите - предмет на сделката по изкупуването, са изплатени изцяло;
3. изкупуването се извършва въз основа на решението на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от представения капитал;
4. изкупуването е до размера на неразпределената печалба на ДРУЖЕСТВОТО.

След извършването на обратното изкупуване, осъществяването на правата по акциите се преустановява до тяхната последваща продажба в срок до една година от изкупуването. Съветът на директорите публикува в рамките на годишния доклад за дейността си информация относно броя и класовете на всички изкупени от ДРУЖЕСТВОТО собствени акции. Обратното изкупуване се извършва в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Съветът на директорите няма право да взема решение за обратно изкупуване на акции от капитала на ТК-ИМОТИ АД.

Въз основа на решение на Съвета на директорите през 2025 г. дружеството не е осъществявало увеличаване на капитала или процедура по обратно изкупуване на акции.

**Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима човека:

- Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

Дружеството се представлява заедно от изпълнителния член на съвета – Марин Стоев и председателя на съвета – Борислава Фивейска.

Съгласно Устава на ТК-ИМОТИ АД, Съветът на директорите се състои от три до пет члена и се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството. Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца. Съветът на директорите може да заседава и да взема решения, ако присъстват най-малко половината негови членове, лично или представлявани от друг член на съвета. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички негови членове са заявили писмено съгласието си с решенията. Съветът на директорите приема решения с обикновено мнозинство, освен в изрично предвидените в Търговския закон и устава случаи, когато се изисква по-високо мнозинство.

***Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период***

В ТК-ИМОТИ АД не се прилага такава политика, тъй като дружеството не отговаря на условията на чл.100н, ал.12 от ЗППЦК – това изискване е неприложимо към малки и средни предприятия, каквото ТК-ИМОТИ АД е по критериите на чл.19 от Закона за счетоводството.

Изп. директор:

Председател на СД:

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Таня Станева, д.е.с., регистриран одитор  
Член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България

## До

Акционерите на

ТК-ИМОТИ АД

Гр. София

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

## Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на ТК-ИМОТИ АД („Групата“), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

## База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

| Текущи Финансови активи                             |                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Пояснение т.9 и т. 45 консолидирания финансов отчет |                                                                            |
| Ключов одиторски въпрос                             | Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Текущите финансови активи на консолидирания финансов отчет на ТК ИМОТИ АД към 31.12.2025 г. са в размер на 18,433 хил.лв, от които депозити в размер на 18,289 хил. лв и Финансови активи, държани за търгуване в размер на 144 хил. лв, представляват повече от 57% от активите на Групата.</p> <p>Последващото оценяване на Финансовите активи е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преоценки от страна на ръководството.</p> <p>Поради това и доколкото тези финансови активи и свързаните с преоценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.</p> | <p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничавани до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на анализите от страна на Ръководството;</li> <li>● Анализ на използваните от ръководството предположения и допускания относно тяхната релевантност, относимост и адекватност;</li> <li>● Преглед на финансовите отчети, друга налична, релевантна финансова информация</li> <li>● Дискусии с Ръководството относно податливостта на компонента към съществени неправилни отчитания на финансова информация за установяване, включително и наличието на значителни рискове за това;</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите

етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, декларацията за корпоративно управление на Групата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на***

## **Регламента за ЕЕЕФ**

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на ТК-ИМОТИ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „485100QKUD4PL7P9IV45-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

### **Описание на предмета и приложимите критерии**

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление**

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML.

Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ

### **Отговорности на одитора**

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

### **Изисквания за контрол върху качеството**

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания

към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

### **Обобщение на извършената работа**

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „485100QKUD4PL7P9IV45-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

### **Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ**

Съгласно изискванията на ЗНФОИСУ във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Таня Димитрова Станева № 810 е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на ТК-ИМОТИ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2025 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява втора година на ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на ТК-ИМОТИ АД, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.

- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

21.04.2026

София

---

Таня Станева, д.е.с.  
регистриран одитор, рег.№0810  
БУРГАС 8000, ул. Хаджи Димитър № 14  
E-mail: [staneva.tanya.ts@gmail.com](mailto:staneva.tanya.ts@gmail.com)  
GSM: 0897 810 179